


2015EE0107122



 MINVIVIENDA

Bogotá, D.C.,

Arquitecto

ERNESTO JORGE CLAVIJO

Presidente – Colegio Nacional de Curadores Urbanos

Carrera 13 A No. 28-38 Oficina 204, manzana 2 Parque Central Bavaria
Ciudad

Asunto: Respuesta Radicado No. 2015ER0094598. Consulta- Prórroga de licencias de urbanización – Urbanizador responsable.

Respetado Doctor Clavijo:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual solicita información a este Ministerio, sobre el profesional que debe certificar el inicio de obra en el caso en que se solicite la prórroga de la licencia y el cambio del urbanizador y constructor, de manera atenta me permito dar respuesta a los interrogantes planteados, conforme se indica a continuación:

1. *¿Qué profesional debe certificar el inicio de obra, el urbanizador o constructor que figuraba como responsable en la licencia con anterioridad a la solicitud de prórroga, o puede el urbanizador o constructor designado a partir de la prórroga, emitir la certificación?*

La prórroga es aquella solicitud de ampliación del término de la licencia, la cual procede únicamente dentro de su período de vigencia, al respecto el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, es claro en determinar, que dicha solicitud deberá ser formulada dentro de los 30 días calendarios previos al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Sea lo primero aclarar, que la solicitud de cambio del urbanizador o constructor, no constituye un requisito de procedibilidad de la prórroga de la licencia, por lo que debe tenerse en cuenta que el encargado de expedir la certificación del inicio de obra es el urbanizador o constructor que figura o se autoriza en la licencia que se pretende prorrogar, toda vez que, hasta tanto se designe el nuevo urbanizador y/o constructor, el que se encuentra en la misma, seguirá vinculado a ella.

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 3420

www.minvivienda.gov.co



2. *"Para algunos curadores, el urbanizador responsable es necesariamente el titular de la licencia por ser la única persona que puede hacer la transferencia de dominio de las zonas de cesión al municipio; sin embargo, para otros es la persona jurídica o natural (arquitecto o ingeniero) que se encarga de la ejecución de las obras. ¿Para los mismos fines anteriores y otros que tengan que ver con el asunto, por ejemplo el traslado del porcentaje obligatorio de vivienda de interés social, quién es el urbanizador responsable?" (énfasis fuera de texto).*

El urbanizador responsable de las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con la expedición de la licencia, es el titular de la misma, lo anterior en consideración a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, así:

"Artículo 2.2.6.1.1.15 Responsabilidad del titular de la licencia. *El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma"* (énfasis fuera de texto).

De la norma anterior se infiere, que los derechos de construcción y desarrollo, se adquieren con el otorgamiento de la respectiva licencia, y en ese sentido, es el titular de la licencia el responsable de cumplir las obligaciones adquiridas, dentro de la cuales se encuentra la de entregar materialmente las zonas objeto de cesión obligatoria, y el porcentaje obligatorio de vivienda de interés social, conforme a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.7, y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, así:

"Artículo 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. *La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. (Énfasis fuera de texto).*

"Artículo 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, **el propietario y/o urbanizador** podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto".

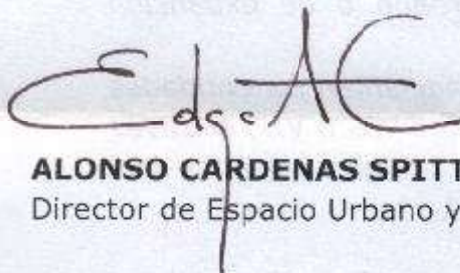
"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción **los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud**". (Énfasis fuera de texto).

De la normativa anteriormente transcrita se colige, que podrán ser titulares de las licencias, aquellos que ostentan los derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud, tal como lo indica el artículo anterior, siendo entonces los urbanizadores responsables, los titulares de las licencias de urbanización, quienes a su vez podrán ser los titulares de derechos reales principales, considerados estos como aquellos que tienen un poder directo o una potestad sobre una cosa, de manera inmediata, sin intermediario alguno, el cual produce efectos "erga omnes".


El presente concepto se emite en el marco de las competencias establecidas para este Ministerio en el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, por

lo que emite el presente concepto de manera general, dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, aclarando que el mismo no comprende la solución directa del problema específico, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del C.P.A.C.A.

Cordialmente,



ALONSO CARDENAS SPITTIA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: C. Giner 
Proyectó: K. James 