

2016EE0106431



Bogotá, D.C

Señores

NMS TOWERS DE COLOMBIA

Avn. Carrera 19 No. 108-45 Oficina 404

natalia.saavedra@nmstowers.com

Ciudad

Asunto: Radicado No. 2016ER0115495. Consulta sobre el cambio de titular en una licencia de construcción en caso de venta y o transferencia del predio.

Respetados Señores:

Se ha recibido en el Ministerio consulta sobre *¿En caso de la venta y/o transferencia de una sociedad y/o empresa, la nueva sociedad y/o empresa deberá solicitar cambio del titular en una licencia de construcción y/o permiso urbanístico adquirida (sic) por la empresa inicial? En caso de ser positiva la respuesta, ¿cuál es la normatividad que estipula el procedimiento a efectuar?.* Al respecto se otorga respuesta a su inquietud, conforme se indica a continuación:

El artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, señala los efectos de las licencias urbanísticas, conforme a lo siguiente:

"Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No

obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

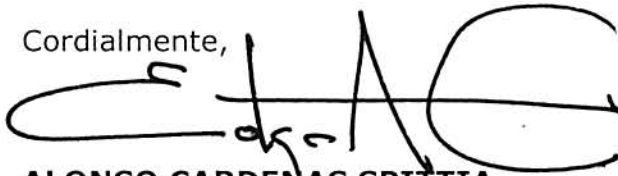
Parágrafo. *Mientras estén vigentes las licencias urbanísticas los titulares de las mismas podrán renunciar por escrito a los derechos concedidos por ellas ante cualquier curador o la autoridad municipal o distrital competente para su estudio, trámite y expedición. En estos casos no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud.*

El curador urbano o la autoridad competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad encargada de ejercer el control urbano". (Énfasis fuera de texto)


Del artículo anterior se infiere, que las licencias urbanísticas producen todos sus efectos, aún cuando los predios sobre los cuales recaen sean enajenados. Ello en consideración a que la expedición de las licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales o de posesión de los inmuebles. En ese sentido, en el caso en que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requiere adelantar ningún trámite de actualización del titular, a menos que el nuevo titular así lo solicite, por lo que conforme a lo dispuesto en artículo citado, se tendrá por titular de la licencia a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta, en el marco de las competencias establecidas en el Decreto 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, aclarando que el mismo no comprende la solución directa del problema específico, en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



ALONSO CARDENAS SPITTIA
Director de Espacio Urbano y Territorial

 Elaboró: K. Jaimes
Revisó: C. Giner