



04 DIC. 2007

Resolución No. No 0935

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y el literal k) del artículo 36 del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

- I. Que el 14 de mayo de 2007, con el número de radicación 07 – 4 – 1009, el señor **GILBERTO BUITRAGO BAHAMON**, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.355.810 de Ibagué, en su calidad de representante legal de la sociedad **FINANCIAL ASSETS CO S.A.**, identificada con el N.I.T. 900017302 – 9, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D. C., una Licencia de Construcción, en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, de alindamiento y cuadro de áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, de esta ciudad, identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50N – 50027569 y 50N – 117351, respectivamente. (Folios 2 y 3)
- II. Que el 8 de octubre de 2007, de acuerdo a lo solicitado, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., concedió la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850.
- III. Que el 8 de octubre de 2007, el señor **RAFAEL LUIS ESCANDON VARGAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.272.810 de Bogotá D. C., actuando como apoderado de la sociedad **FINANCIAL ASSETS CO S.A.**, se notificó personalmente del acto administrativo mediante el cual se aprobó la licencia citada. (Folio 114)
- IV. Que el 16 de octubre de 2007, el Doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.383.745 de Bogotá D. C., en calidad de delegado de la Personería de Bogotá D. C., según la Resolución No. 133 del 14 de abril de 2005, que se adjuntó al expediente administrativo, se notificó personalmente del contenido de la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850. (Folio 117)
- V. Que el 17 de octubre de 2007, el Doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, interpuso los recursos de reposición y subsidiariamente de apelación, contra la Licencia de Construcción No.



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

LC 07 – 4 – 0850, expedida el 8 de octubre de 2007, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., argumentando en resumen, lo siguiente: (Folios 118 a 122)

*“Se expide licencia de construcción para dos predios sin realizar previamente el englobe jurídico de los mismos. Si bien el Decreto 564 de 2006 en el artículo 29 deja abierta la posibilidad de desarrollar el proyecto arquitectónico en dos o mas (Sic) predios y el englobe no constituye un requisito expreso para adelantar esta clase de proyectos, se debe presumir a la luz del conjunto de normas que gobiernan la autorización de licencias de construcción que para el acto jurídico del englobe produzca efectos en el campo del derecho, debe concurrir la solemnidad de elevar a escritura pública la decisión e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Para el caso en estudio se encuentra que en el marco normativo es la UPZ No 14, en lo referente a la edificabilidad para el subsector de edificabilidad F permite mayor beneficio en altura de acuerdo a la longitud de frente del predio. Los predios objeto de estudio tienen un frente de 13 metros cada uno, con lo cual de acuerdo a la normatividad vigente la altura máxima permitida es de 4 pisos para cada uno y **NO** 6 pisos como lo autoriza la licencia de construcción. Conforme lo estipula la norma reglamentaria por no haberse realizado el englobe, cada uno de los predios conserva su norma original.*

Lo anterior significa que para poder hacer un uso de una mayor altura es indispensable y necesario superar la indivisibilidad de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias números 50N50027569 y 50N117351. Englobar etimológicamente traduce incluir o considerar varias partidas o cosas en una sola. En consecuencia, hasta tanto no se fundan los dos predios en un solo con arreglo a los procedimientos acordados en la ley y con la observancia plena de la formalidad del instrumento de escritura pública que debe ser registrado en la oficina de instrumentos públicos, el englobe no existe jurídicamente y por ende no se puede predicar ningún efecto de actuaciones de hecho.

El que el englobe de dos o más inmuebles esté permitido, no significa que sus dueños de pleno derecho tengan acceso a las bondades que la norma urbana autoriza para el presente caso, sin cumplir con todos y cada uno de los requisitos que el acto jurídico demandan por su naturaleza jurídica. En voz de la UPZ no es lo mismo que un predio tenga 13 metros de frente y que otro que tenga 26 metros de frente, éste último puede ser objeto de una autorización de construcción en mayor altura comparado con el primero. Como se registró antes la norma permite para el primero hasta 4 pisos de altura y para el segundo lote permite hasta una altura de 6 pisos.

El plano de localización y el de la manzana catastral de manera inequívoca informan sobre dos unidades prediales independientes, por tanto para poder acceder en el proyecto a una autorización de seis pisos habitables, se debió previamente haber surtido el acto de englobe de los dos lotes. Sobre advertir que las situaciones de hecho como su nombre lo indica no se enmarcan en la norma por lo mismo, mientras no se cumpla con las exigencias legales no se



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindramiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

puede invocar la aplicación de la norma urbana que permita autorizar seis pisos habitables.

VI. Que el 8 de noviembre de 2007, mediante la Resolución No. RES 07 – 4 – 1578, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., resolvió negativamente el recurso de reposición y concedió el subsidiario de apelación, interpuestos por el Doctor **LUIS ARMANDO PALOMA BERNAL** – (Folios 138 a 146) –, considerando:

"(...) el numeral 1 del artículo 7 del citado Decreto, consagra: "(...) 1-Obra Nueva: es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.

De igual forma el numeral 7 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006 define la demolición como: "la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. "(el subrayado es nuestro)

De la anterior transcripción legal, se puede constatar que en la norma que regula la expedición de licencias, Decreto 564 de 2006, no existe obligación alguna que exija previamente el englobe de los lotes a fin de desarrollar proyectos en una o varias edificaciones sobre uno o varios lotes, así las cosas hasta tanto no exista norma expresa que ordene el englobe jurídico de los predios objeto de solicitud de una licencia, en forma previa a la solicitud, no es dable al Curador Urbano extralimitar sus funciones haciendo exigencias previas no contempladas en las normas vigentes aplicables para la aprobación de licencias de construcción.

Es de anotar que en reiteradas oportunidades el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (D.A.P.D.) hoy Secretaria de Planeación Distrital, ha manifestado su posición sobre el tema que nos ocupa, como lo efectuó en la Resolución No. 00870 del 15 de septiembre de 2006: "La Licencia de construcción se puede solicitar respecto de un solo predio o en relación a varios predios, por lo cual el englobe predial bajo un mismo folio de matrícula inmobiliaria no es un requisito previo a la solicitud o a la expedición de licencia de construcción o demolición"

De los argumentos anteriormente expuestos se concluye que no existe norma alguna que exija previamente el englobe de lotes a fin de obtener licencia de construcción y por lo tanto no le es dado al Curador Urbano hacer mas (Sic) exigencias de las que las normas generales contemplan de acuerdo con el artículo 84 de la Constitución Política de Colombia que consagra: "Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio. "

2. INCUMPLIMIENTO DEL DECRETO No 270 DE 2006 UPZ No. 14 DE USAQUEN.
El predio se encuentra reglamentado por el Decreto 270 de 2005, Unidad de Planeamiento Zonal N° 14 Usaquén, Sector Normativo 2, Subsector de uso I y Subsector de Edificabilidad F.

De acuerdo con el Plano Urbanístico N° U 9/4, los predios objeto de solicitud corresponden a los identificados con los números 2 y 3A de la manzana 5 de la Urbanización Bella Suiza, con un frente de 13 mts cada uno de ellos, obteniendo como resultado 26 mts de frente,

(...)

De acuerdo a lo anterior, los predios objeto de solicitud cumplen con el frente requerido para que la altura a aplicar sea la de 6 pisos, y no de 4 pisos, ya que ésta altura aplica para predios con frente igual o mayor a 15 mts, frente que se infiere de la suma de los frentes menores de los anteriores al englobe.

Conforme a lo expresado, se aplicó de manera inequívoca la norma establecida en el Decreto 270 de 2005 (UPZ N° 14 Usaquén) en lo referente a la altura definida para predios con frente mayor a 15 mts, ya que en el caso en estudio los predios son el producto de la sumatoria de cada uno de los frentes respectivos, y por lo tanto la edificabilidad que le corresponde es la señalada en la ficha normativa para predios con frente mayor a 15 mts.

Ahora bien plantea el recurrente que debió exigirse el englobe jurídico de los predios a fin de obtener el beneficio de mayor altura aprobada con la licencia, argumento que no puede contemplarse como se ha señalado en el artículo 16 Decreto 159 de 2004: "El englobe de predios con normativa diferente no alterará el régimen vigente para cada uno de ellos, según la estructura predial original antes de cualquier tipo de englobe..."

No obstante lo anterior, como consecuencia del recurso interpuesto, el interesado por su propia voluntad, presentó ante esta Curaduría Urbana No. 4 copia de la Escritura No 3954 de fecha 29 de octubre de 2007 de la Notaría Veintiséis (26) de Bogotá, por medio de la cual se engloban los predios localizados en la Carrera 7 A No. 124 A – 59, matrícula inmobiliaria No. 50N-50027569 y Carrera 7 A No. 127 A – 69, matrícula inmobiliaria No. 50N-117351.

VII. Que el 15 de noviembre de 2007, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., mediante el oficio con número de radicación 1 – 2007 – 50325, remitió a esta entidad el expediente administrativo No. 07 – 4 – 1009, para que se surta el recurso subsidiario de apelación presentado.



04 DIC. 2007

Nº 0935

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a lo anterior, este despacho entra a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850, expedida el 8 de octubre de 2007, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

1. Procedencia.

Teniendo en cuenta, que la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850, expedida el 8 de octubre de 2007, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C., es un acto administrativo que pone fin a una actuación administrativa, al decidir de fondo la solicitud de licencia de construcción, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, de esta ciudad, es procedente el recurso de apelación interpuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006¹.

2. Oportunidad y presentación.

El doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, presentó de manera subsidiaria el recurso de apelación en cuestión, ante la Curadora Urbana No. 4, el 17 de octubre de 2007, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación personal de la licencia de construcción impugnada, diligencia que se efectuó el 16 de octubre de 2007, por lo tanto, la presentación del referido recurso se ajusta a lo consagrado por el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo.

3. Requisitos formales.

El doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, en calidad de Agente del Ministerio Público, interpuso el respectivo recurso de apelación por escrito, debidamente sustentado, indicando en el texto su nombre y dirección, dentro del término legal, de manera personal, por lo tanto, se evidencia el cumplimiento de los requisitos formales enumerados en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo.

¹ El artículo 36 del Decreto Nacional 564 del 2006 reglamenta que:

“Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

Parágrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.”



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alinderamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

4. Competencia.

De conformidad con el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y el literal k) del artículo 36 del Decreto Distrial 550 de 2006, le corresponde a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrial de Planeación, decidir el recurso de apelación presentado contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850, expedida el 8 de octubre de 2007, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

5. En relación con la sustentación y el análisis de fondo del recurso subsidiario de apelación interpuesto por el Doctor LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL, delegado de la Personería de Bogotá D. C., tenemos lo siguiente:

El impugnante, considera que en aplicación de la norma vigente, en el presente caso, para poder hacer un uso de una mayor altura, es necesario e indispensable, realizar de manera previa el “englobe jurídico” de los predios objeto de la licencia recurrida, puesto que *“debe concurrir la solemnidad de elevar a escritura pública la decisión e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos”*.

La Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C, por su parte, estima que tal requisito no es indispensable, por cuanto:

El Decreto 564 de 2006 que regula la expedición de licencias, no exige de manera previa, *“(…) el englobe de los lotes a fin de desarrollar proyectos en una o varias edificaciones sobre uno o varios lotes, así las cosas hasta tanto no exista norma expresa que ordene el englobe jurídico de los predios objeto de solicitud de una licencia, en forma previa a la solicitud, no es dable al Curador Urbano extralimitar sus funciones haciendo exigencias previas no contempladas en las normas vigentes aplicables para la aprobación de licencias de construcción (...) por lo tanto no le es dado al Curador Urbano hacer mas (Sic) exigencias de las que las normas generales contemplan de acuerdo con el artículo 84 de la Constitución Política de Colombia que consagra: “Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio”*.

En relación con lo antes expresado, conviene señalar, que aunque de manera fehaciente, el señor Agente del Ministerio Público considera que la exigencia del “englobe jurídico” predial debe realizarse previamente, para poder hacer uso de la norma urbanística que permite un mayor desarrollo en altura, de todas formas, él mismo reconoce que:

“(…) el Decreto 564 de 2006 en el artículo 29 deja abierta la posibilidad de desarrollar el proyecto arquitectónico en dos o mas (Sic) predios y el englobe no constituye un requisito expreso para adelantar esta clase de proyectos, se debe presumir a la luz del conjunto de normas que gobiernan



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

la autorización de licencias de construcción que para el acto jurídico del englobe produzca efectos en el campo del derecho, debe concurrir la solemnidad de elevar a escritura pública la decisión e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

El Despacho, no comparte la argumentación del recurrente, debido a que, tal como la Curadora Urbana lo advierte, en la legislación urbanística vigente no existe norma que establezca la obligación de protocolizar previamente la escritura de englobe ni de proceder a su inscripción en el respectivo registro de instrumentos públicos, para poder adelantar un proyecto urbanístico en relación con dos o más predios. Lo que exige la norma urbanística es que el proyecto constructivo se presente de manera unificada respecto de los predios objeto de la licencia.

El englobe de predios es una de las muchas manifestaciones en que se expresa el poder que el dueño de un bien tiene para usar, gozar y disponer de él, como así se desprende de la definición del derecho real de dominio o propiedad contenido en el artículo 669 del Código Civil, noción que no comporta una atribución o disposición absoluta si se analiza como tal se debe, a la luz del artículo 58 de la Constitución Política, conforme al cual cumple ese derecho una función social que implica obligaciones y por tanto condicionamientos y cargas impuestos por el Estado.

El englobe en tratándose de bienes inmuebles es un instrumento a través del cual se unen o juntan en uno solo, dos o más predios colindantes, por decisión de su o sus propietarios. Esta posibilidad de englobar puede ser objeto de restricciones en las normas urbanísticas, ya que ellas se catalogan dentro de las disposiciones que comportan prohibiciones o limitaciones al ejercicio absoluto del derecho de propiedad, por razones de interés colectivo.

Así, encontramos que en el Plan de Ordenamiento Territorial, (Decreto 190 de 2004), en especial se alude a este instrumento en los apartes que desarrollan los tratamientos urbanísticos, ya para permitirlos o bien para condicionarlos a las previsiones que se establezcan en las fichas reglamentarias de cada sector en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Zonales, Parciales, de Implantación, de Regularización y Manejo, entre otros instrumentos.

En relación con el tema, debe señalarse, que en casos como estos, no es dable **presumir la exigencia de tal requisito previo**, como plantea el señor Agente del Ministerio Público, porque la misma norma, señala de manera incuestionable lo contrario, cuando al definir la licencia de construcción y sus modalidades, en el artículo 7° del Decreto Nacional 564 de 2006, establece que:

“Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. (...).” (Negritas y sublíneas fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alindramiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

Lo importante y necesario para el caso, es que el predio o predios objeto de la licencia de construcción o urbanismo se encuentre (n) plenamente identificado (s), para lo cual se ha (n) de aportar el correspondiente (s) folio (s) de matrícula inmobiliaria. Por lo mismo, el Numeral 1 del artículo 18 del Decreto Nacional 564 de 2006, **"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones"**, dispone:

"Artículo 18. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. **Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud**, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud".

La norma transcrita señala taxativamente los documentos que deben acompañar toda solicitud de licencia de urbanística, y entre ellos no se encuentra la exigencia de presentar el demostrativo del englobe de los predios objeto del proyecto constructivo; y por el contrario sí expresa que entre los documentos que debe acompañar a esa petición quien puede ser titular de la licencia, está el certificado de libertad y tradición del "inmueble" o "inmuebles" objeto de la misma, con fecha de expedición no superior a un mes antes de la respectiva radicación. No indica, pues, en ninguno de sus contenidos, el mencionado Decreto, que, cuando se trata de un solo proyecto urbanístico que comprenda dos o más predios colindantes, deba aportarse la prueba de haber realizado previamente ni la protocolización de la escritura ni la inscripción en el registro de instrumentos públicos, en la que se haya hecho constar la modificación o aclaración correspondiente a la determinación de unir a través de la figura del englobe, los predios respecto de los cuales se demanda la autorización al curador urbano.

Las intervenciones que los propietarios o poseedores pueden realizar sobre los bienes inmuebles están condicionadas a la obtención de una autorización previa expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, autorización que al tenor del artículo 1 del Decreto Nacional 564 de 2006, corresponde a lo que se denomina licencia urbanística para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios, de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación demolición de edificaciones e intervención y ocupación del espacio público.

En la definición de cada una de estas licencias el reglamentario en cita (en los artículos 4, 5, 6 y 7), se refiere a la autorización que otorga el curador urbano para ejecutar, dividir, desarrollar, según el caso *"en uno o varios predios"*, lo que implica que una licencia puede abarcar más de un predio, de manera individual, o en forma unificada, cuando el titular ha optado por el englobe y la norma urbanística lo permite.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alinderamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

En cuanto a la expedición de la licencia de construcción, el Decreto Nacional 564 de 2006, cuando se refiere a los efectos de la licencia expedida, establece en el segundo inciso del artículo 29 lo siguiente:

"(...)

*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."* (Subraya y negrilla fuera de texto).

Visto lo anterior se tiene que cuando se trata de un proyecto arquitectónico que comprende dos o más predios colindantes, lo que exige el Decreto Nacional 564 de 2006 para la identificación tanto de los inmuebles objeto del mismo como de sus propietarios, es el certificado de tradición y libertad, el cual puede ser el individual de cada uno de los predios si no se ha llevado a cabo la escritura de englobe y su registro, o el que corresponda a la matrícula abierta para los terrenos ya englobados. Entonces la obligación legal a cargo del curador, en este tema, es la de verificar si el solicitante ha acreditado la condición de titular, al tenor del artículo 16 ibídem, y si los predios respecto de los que se demanda la autorización se encuentran debidamente identificados

En consecuencia, no son procedentes los argumentos del señor Agente del Ministerio Público, menos aún cuando en el presente caso, a pesar de no tratarse de un requisito obligatorio, como se ha explicado, el englobe de los inmuebles objeto del proyecto urbanístico aprobado, fue protocolizado, mediante la Escritura Pública No 3954 de fecha 29 de octubre de 2007 de la Notaría Veintiséis (26) de Bogotá D. C. (Folios 43 a 51).

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de apelación interpuesto por doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.383.745 de esta ciudad, delegado de la Personería de Bogotá D. C., por las razones expresadas en precedencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al doctor **LUIS ARMANDO PALOMÁ BERNAL**, informándole que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.



Continuación de la Resolución No. No 0935

04 DIC. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07 – 4 – 0850 del 8 de octubre de 2007, otorgada en las modalidades de obra nueva, demolición total y aprobación de planos, alinderamiento y cuadro áreas de la propiedad horizontal, para los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A – 59 y en la Carrera 7 A No. 127 A – 69, por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D. C.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente el contenido de esta providencia al representante legal de la sociedad **FINANCIAL ASSETS CO S.A.**, identificada con el N.I.T. 900017302 – 9, advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

Dada en Bogotá D. C. a los cuatro (4) días del mes de diciembre de 2007.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

04 DIC. 2007


FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Juan de Jesús Vega Fandiño. *93*
Proyectó: Javier H. López Medina.