CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0674

Bogotá D.C., septiembre 08 de 2023

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-09-08 15:18:08
Salida V.U.R No: 32307392
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2330674

Señores:
CBS INMOBILIARIA S.A.S.
BIBIANA SARELA CASADIEGO SANJUAN
bibiana.casadiego@csbinmobiliaria.com.co
bibiana.casadiego@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0674**
DIRECCIÓN:	**KR 15 48 31 / KR 15 48 41 / KR 15 48 49**
URBANIZACIÓN:	**PLANO DE LOS TERRENOS URBANIZADOS POR DON JUAN ANTONIO IZQUIERDO**
LOCALIDAD:	**TEUSAQUILLO**

08 SEP 2023

Respetados Señores:

Por medio de la presente nos permitimos dar respuesta a su solicitud hecha ante este Despacho el día 17 de agosto de 2023, atendiendo a los cuestionamientos formulados:

> *"1. Para los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50C-737329, 50C-108662 y 50C-500530, que se encuentran dentro de los rangos de tolerancia, ¿Podría la Curaduría, ajustar las áreas de estos tres inmuebles directamente, sin efectuar el procedimiento de Cabida y Linderos?*
>
> *2. ¿En virtud de cuál reglamentación se podría hacer? "*

En primer lugar, es menester aclarar la naturaleza jurídica y la función que desempeña el Curador Urbano, de conformidad con lo establecido en el Artículo el 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

> *"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*
>
> *La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-0674

De conformidad con la norma antes citada, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, y que implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias. La función del Curador Urbano se enmarca dentro del ejercicio de una función pública por un particular, fundamentada constitucionalmente en los Artículos 123 y 210 de la Carta Política y en el 110 de la Ley 489 de 1998, el cual establece las condiciones para el ejercicio de funciones administrativas por particulares, y es dentro de esta figura que surge la función del Curador Urbano.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Curador Urbano no tiene la facultad de ajustar el área de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50C-737329, 50C-108662 y 50C-500530, con independencia del rango de tolerancia en el que se encuentren, toda vez que dicha actuación desborda la función pública encomendada. Esa competencia recae en el Catastro Distrital, como gestor catastral del Distrito, en virtud de la circular conjunta 1101 de la Superintendencia De Notariado y Registro (SNR) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la cual define en el capítulo segundo, los distintos procesos para la regularización de las dimensiones prediales a nivel nacional.

Con el fin de orientar al ciudadano, este Despacho una revisión del área y los linderos registrados en los Certificados de Tradición aportados, en comparación con la Cartografía Oficial aplicable. En el estudio realizado, se evidenció que los tres inmuebles presentan múltiples inconsistencias en sus dimensiones en los títulos de propiedad en contraste con la información catastral que reposa en el Mapa de Referencia del año 2023. En ese orden de ideas, este Despacho le sugiere acercarse a la autoridad competente para adelantar un proceso de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, definido en el articulo 6.3. y/o la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y su procedencia, definido en el artículo 7 de la resolución citada, salvo criterio disímil de la autoridad competente.

Por último, la presente respuesta se otorga en los términos de la Ley 1755 de 2015 y el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que, este Despacho denota que su solicitud corresponde a un derecho de petición y no a un concepto de norma. Para gestionar la devolución de las expensas pagadas, deberá hacer dicho requerimiento por escrito y adjuntar certificación bancaria de la cuenta a la cual se hará el depósito. Tenga en cuenta que, el titular de la cuenta debe ser la misma entidad (CSB INMOBILIARIA S.A.S) registrada en la facturación del concepto de norma.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

Elaboro: L.G.
Revisó: A.L. y S.B.