

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
Anonimo
1
oficinaatencionalciudadanoanonimo@supernotariado.gov.co
Radicado: SNR2024ER155204
Fecha: 2024-12-20 11:49:19
Respuesta: SNR2025EE000238
Fecha respuesta: 2025-01-07 14:32:34



SOLICITUD

Asunto: SOBRE COBRO DE DERECHOS Y EXPENSAS CUARDURIA 1 DE CAJICA

Descripción: Radique una solicitud de licencia de construcción en la modalidad demolición total y obra nueva con el respectivo certificado de estrato el cual indica que es 2, pero en Curaduría 1 de Cajicá, aseguran que por ser demolición se le asigna el estrato 4. Sírvanse aclararme si esto es cierto o no y si es el caso tomar las medidas correctivas e indicarme como puedo solicitar la devolución del excedente. Gracias. mi correo denunciacajica0@gmail.com

Respuesta: SNR2025EE000238

Bogotá, 07 de enero de 2025

Señor(a)
Anónimo

ASUNTO: Respuesta al radicado SNR2024ER155204

Respetado(a) señor(a):

Comendidamente damos respuesta a su oficio con el número de radicado indicado en el asunto el cual está relacionado con el cobro de expensas por concepto de licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, tramitada ante la curaduría urbana 1 de Cajicá.

Al respecto le informamos que el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.6.8.7, establece respecto al pago de expensas para las licencias de construcción lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7 Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor j) de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el número de metros cuadrados "factor Q" del área cubierta a construir, ampliar o adecuar de cada unidad

estructuralmente independiente, siempre y cuando estas unidades conformen edificaciones arquitectónicamente separadas. Se define como unidad estructuralmente independiente el conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación.

El área intervenida debe coincidir con el cuadro de áreas de los planos del respectivo proyecto.

Adicionalmente, y en caso de solicitar el cerramiento junto con otra modalidad de licencia, a los metros cuadrados "Factor Q" de esta última se sumarán los metros lineales del mismo. Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo fijo "Cf" corresponderá al del uso predominante y la liquidación del cargo variable "Cv" se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

(...)"

Concordante con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.7 del D. 1077 de 2015, establece como modalidades de las licencias de construcción, la de Obra nueva y la de Demolición, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

(..)

7. Demolición. Es 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. (...)"

En relación con el estrato del predio le informamos que los predios solo pueden tener un estrato, es decir, si es estrato dos, no puede ser simultáneamente estrato cuatro.

De otra parte, le solicitamos se sirva informar y allegar los documentos que soporten su queja con la información suficiente, como el número de radicación y de licencia, con el fin de ordenar la revisión del caso concreto y adoptar las medidas a que hubiere lugar en ejercicio de las competencias de inspección, vigilancia y control de la

función que prestan los curadores urbanos asignada a esta Superintendencia en el art. 20 de la Ley 1796 de 2016.

Finalmente le informamos que el Decreto 1077 de 2015 "Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", establece respecto a la responsabilidad del curador urbano lo siguiente: "**Artículo 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano.** El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública."

Quedamos atentos del aporte de la información solicitada que permita el ejercicio de las funciones asignadas a esta Superintendencia, salvo que prefiera solicitar la revisión de la liquidación de expensas de su licencia directamente ante el curador urbano y obtener la devolución del mayor pagado si a ello hubiere lugar, esto último sin perjuicio del derecho que le asiste de aportar la información solicitada para dar trámite a la queja presentada ante esta entidad.

Cordialmente,

SANTIAGO CAMPO VICTORIA

Proyecto: Pedro Hernando Malagon Bohorquez

Fecha de respuesta: 2025-01-07 14:32:31

Superintendencia de Notariado y Registro