

Bogotá D.C., Julio 17 de 2006

Doctor:

RICHARD DANNA VELEZ

Gerente Área, Bienes y Servicios
Ibagué (Tolima)

Consulta: No. 0020 - 2006

Referencia: Modificación Proyecto Urbanístico

Respetado doctor Danna:

En atención a su consulta, de la manera más cordial a través del presente concepto, procedemos a absolver su inquietud referente a la modificación del proyecto urbanístico del Conjunto Residencial Reservas del Bosque. Para tal efecto, es menester realizar las siguientes consideraciones:

Como primera medida, se debe observar que el aumento de cuatro unidades en la torre, requiere de la modificación del proyecto urbanístico, y en consecuencia de la obtención de licencia de construcción ante la autoridad competente, para modificar la preexistente.

En este sentido, el parágrafo del artículo 1º del Decreto 564 de 2006 establece :

“Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública”.

En el caso *sub examine*, dado que la modificación a ejecutar en el referido proyecto, cumple con las exigencias de la normatividad urbanística vigente, sólo se requiere contar con la licencia, donde es requisito indispensable notificar a los vecinos (poseedores, propietarios, tenedores y residentes de predios colindantes), por parte del curador urbano o la autoridad competente, para que aquellos puedan hacer valer sus derechos, y se de plena validez al trámite.

Tal notificación debe ser enviada por correo certificado y la información sobre los vecinos debe ser suministrada por el solicitante de la licencia.

Adicional a lo anterior, se debe instalar un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración, con el objetivo de hacer oponible a la copropiedad la solicitud de la licencia, y que ésta pueda hacer sus observaciones en lo que respecta al impacto que la obra tenga sobre los bienes comunes¹.

No obstante lo anterior, no es suficiente con adelantar esta parte del trámite de la licencia y el resto del procedimiento para su expedición por parte de la autoridad urbanística; también es indispensable que previamente se agoten otros pasos para garantizar que no se desmejoren las condiciones de los compradores, que adquirieron sus unidades confiando en la publicidad inicial del proyecto, y se cumplan las obligaciones, evitando que se genere inseguridad jurídica.

Bajo este entendido, y ya que la adición de nuevas unidades conlleva a la modificación y redistribución de las áreas comunes, es necesario contar con la aquiescencia de los copropietarios, a través de la indicación clara en el negocio fiduciario de la posibilidad de modificar las condiciones financieras y técnicas del proyecto, y posteriormente con la anuencia de los propietarios de las unidades ya vendidas y negociadas (promesa de compraventa) al momento de

¹ Artículo 24 Decreto 564 de 2006

realizar la reforma.

En este último evento se pueden presentar dos circunstancias:

1. Que se cuente con autorización, a través de la inclusión de una cláusula en el reglamento de propiedad horizontal, que subrogue en el constructor la decisión y facultad de modificar el proyecto.
2. Que si no se cuenta con tal convención, se obtenga autorización de la Junta de Copropietarios, independiente de la licencia que se requiera adelantar ante curaduría².

Tal autorización, ya que se está afectando la destinación de las áreas comunes y se está disminuyendo su uso y goce, de acuerdo con el artículo 46° de la Ley 675 de 2001, requiere de mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto.

Siendo así las cosas, en el evento de que se adelanten las obras, sin contar con la autorización de los copropietarios, se estaría infringiendo de un lado, el parágrafo 2 del Artículo 24° Ley 675 de 2001, que señala que los bienes comunes deben coincidir con el proyecto aprobado y con lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal, y de otro, con las reglas de protección al consumidor, que en el caso de la pre-venta y la post-venta establecen que se debe cumplir con las ofertas y promesas establecidas dentro de la publicidad y negociación del proyecto arquitectónico ofrecido.

En este mismo orden de ideas, una vez se obtenga la autorización por parte de la copropiedad y se adelante el trámite de la licencia, se deberá modificar el reglamento de propiedad horizontal, ajustando los coeficientes y los módulos de contribución, así como los planos aprobados por la autoridad competente, integrando el área de las nuevas unidades.³

No siendo otro el objeto de esta misiva y esperando que sea de su utilidad y contribuya a aclarar su inquietud.

Cordialmente,

**DIRECCIÓN DE ESTUDIOS JURIDICOS
CAMACOL - PRESIDENCIA NACIONAL**

² Ley 675 de 2001. Artículo 75: Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente. Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

³ Ley 675 de 2001,. Artículo 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.