



Bogotá

Señor

JUAN CARLOS GARZON ZAMORA

Carrera 33 No. 4 A – 05

Correo electrónico: jgarzon.za@gmail.com

Bogotá D.C

Radicado: 1-2018-63944

Asunto: Solicitud de concepto

Cordial saludo:

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta entidad recibió solicitud de concepto, mediante la cual requiere se dé respuesta al siguiente planteamiento:

"(...) solicito información sobre el debido proceso de como (sic) se tiene que llevar un reconocimiento de la existencia de una edificación ya que según la ley 1848 del 18 de julio de 2017 en el artículo (sic) 6 dan pautas específicas para el reconocimiento de tales edificaciones cito textualmente " El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento." De acuerdo a lo anterior citado ley firmada por el senado, camara (sic) y demás ministros. Según lo anterior, si cumpla con lo estipulado que haya concluido la obra por mas de 5 años, no tenga licencia de construcción para tal obra y tenga contemplado el uso como está previsto en la upz y este permitido al mismo tiempo puedo hacer el reconocimiento de la edificación tal como está sin tener ningún tipo de afectación o limite tanto en índices (sic) de construcción u ocupacion (sic) ni en volumetria,(sic) ya que esta ley sería la última norma o estatuto que está declarada como específica para los reconocimientos dejando los otros decretos de lado. Espero su pronta respuesta para poder proceder y llevar acabo el licenciamiento en la respectiva entidad encargada como curaduría urbana ya que ellos dependen de su concepto"

De acuerdo con su planteamiento, es importante indicar como primera medida que los conceptos emitidos por esta entidad, se desarrollan en el marco de lo estipulado en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."; queriendo esto decir que el presente concepto está dado bajo planteamientos generales, y no se aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico, por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias , planos, etc.).

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Ahora bien, respecto de la normatividad vigente en materia de reconocimiento de la existencia de edificaciones el Decreto Ley 1077 de 2015 y la Ley 1848 de 2017, reglamentan el tema así:

| | |
|---|---|
| <p>Decreto Ley 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"</p> | <p>Ley 1848 de 2017 "Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones"</p> |
| <p>ARTÍCULO 2.2.6.4.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.</p> <p>En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.</p> <p>En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p> | <p>ARTÍCULO 6. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.</p> <p>En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.</p> <p>Parágrafo. Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelvan.</p> |

*resa del original que fue generado digitalmente.
! Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

Parágrafo 1. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

De acuerdo con las disposiciones anteriores, se tiene que la redacción del artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 se diseñó con la reproducción del primero y tercer inciso del artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, observando así que la disposición de 2017 además de ser una norma especial, es de regulación específica en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos de predios urbanos.

Por lo anterior, en los incisos primero y tercero se presenta identidad de contenido normativo entre la Ley y el Decreto Nacional, razón por lo cual es indudable indicar que ambas normas se encuentran vigentes, que la Ley 1848 de 2017 no deroga ni total, ni parcialmente el Decreto Nacional.

Ahora bien, de acuerdo con el análisis de la norma se afirma que encuentran vigentes dos normas que reglamentan lo relacionado con el reconocimiento de la existencia de edificaciones, las cuales no riñen, ni se contradicen entre sí, estos incisos se ocupan de situaciones no previstas en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, de tal suerte, continúan vigentes, siguen produciendo efectos jurídicos y corresponden a la misma temática "reconocimiento de la existencia de edificaciones", adicionalmente reglamentan que: a) las zonas de reconocimiento, pueden ser realizada mediante Planes de Ordenamiento, b) es procedente el reconocimiento de predios que se construyeron en contravención de la licencia, sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas, c) el reconocimiento de construcciones de Monumentos Nacionales y bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional; d) reconocimiento de edificaciones de dotacionales ubicados en zonas de cesión pública y e) la facultad de

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

reconocimiento ante la Oficina de Planeación cuando así lo determine el Alcalde Local mediante acto administrativo.

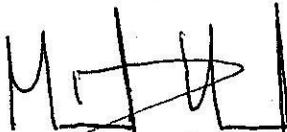
Con las dos normas transcritas se reglamenta el reconocimiento de edificaciones, mediante actos administrativos expedidos por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, quien declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin las licencias y que deben cumplir con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y haber concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

Las citadas normas, igualmente prevén que el acto mediante el cual se apruebe el reconocimiento, debe establecer, según el caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables, en el marco de los términos indicados en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Adicional a lo anterior, es preciso indicar que el Decreto Distrital 080 de 2016 "*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*", es normativa que debe tenerse en cuenta adicional a la normativa antes indicada, de conformidad con lo estipulado en el artículo 33 que reglamenta el reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital.

Así las cosas, la lectura y aplicación del artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 por remisión propia del mismo legislador, debe hacerse en completa integridad con las normas urbanísticas de uso del suelo nacionales y distritales como se ha venido aplicando hasta ahora con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, es decir, habrá de tenerse presente la aplicación de lo ordenado por el Decreto Distrital 080 de 2016 según el estudio de cada caso en particular conforme las facultades del Curador Urbano.

Cordialmente,



MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*