

MEMORANDO

Fecha: 05 de septiembre de 2024

Para: **EDWARD ALFONSO BUITRAGO TORRES**
Subdirector de Planeamiento Rural Sostenible

De: **GIOVANNI PERDOMO SANABRIA**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2024-28085

Asunto: Curadores Urbanos requisitos expedición licencias de reconocimiento de edificaciones.

Apreciado Edward:

Esta Dirección recibió la comunicación referida en el radicado mediante la cual solicita apoyo para la respuesta al Derecho de Petición presentado por la ciudadana Laura Catalina Botina Patiño, mediante radicado 1-2024-39704, relacionado con el cuestionario formulado sobre la expedición de licencia de reconocimiento de existencia de edificaciones en la franja de adecuación de los Cerros Orientales por los Curadores Urbanos.

COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y CONCEPTOS JURÍDICOS

El artículo 41 del Decreto Distrital 432 de 2022 por el cual se modificó la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación, estableció las funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, en este orden, le corresponde “*b. emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos misionales y de apoyo de competencia de la Secretaría.*”, el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1755 de 2015¹, por tanto, se darán elementos conceptuales en tanto no es posible por esta vía pronunciarse sobre casos concretos, por consiguiente, el estudio y decisiones en cada caso concreto conciernen a esa Subdirección.

Aclarado lo anterior, a continuación, se procede a dar respuesta a los interrogantes:

¹ Ley 1755 de 2015 “*Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*”. Artículo 28 “*Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.*”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

El radicado 3-2024-28085 transcribe los 3 interrogantes de la petición ciudadana. Las preguntas 1 y 2 por estar relacionadas entre sí y por girar sobre el mismo tema se responderán de manea unificada.

RESPUESTA PREGUNTAS 1 y 2.

1. *“¿Pueden los curadores urbanos exigir requisitos procedimentales y/o formales para la expedición de un acto de reconocimiento de existencia de edificaciones en franja de adecuación (ubicado en su área de consolidación de borde urbano) distintos a los determinados en el Decreto 1077 de 2015 y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, como por ejemplo, solicitar un del término de la declaración de antigüedad descrito en el artículo 2.2.4.1.1, pidiendo que sea una fecha diferente a la descrita en este artículo, es decir, distinta a 5 años antes de la expedición de la Ley 1848 de 2017?*
2. *¿Existen requisitos adicionales a los establecidos en el Decreto 1077 de 2015, las resoluciones 1025 y 2026 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el proceso de solicitud, estudio y expedición de licencias urbanísticas en franja de adecuación?*

El Curador Urbano es un particular encargado de “estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios a petición del interesado en adelantar proyecto de esta índole.²”, ejerce una función pública consistente en la “verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes,”³ en la expedición de las licencias citadas y es autónomo en el ejercicio de sus funciones, además, es responsable disciplinaria, fiscal, civil y plenamente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, terceros o a la administración pública.⁴

En este sentido, el Curador Urbano es la autoridad encargada de expedir los actos de reconocimiento de edificaciones⁵ y las licencias urbanísticas conforme a los requisitos y formalidades establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”; las Resoluciones 1025 y 1026 ambas del 31 de diciembre de 2021, expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Desarrollo y demás normas que apliquen al caso concreto, de forma autónoma en el ejercicio de sus funciones y por ello es responsable disciplinaria, fiscal, civilmente.

² Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.1

³ Ibid. Artículo 2.2.6.6.1.2

⁴ Ibid artículo 2.2.6.6.1.3

⁵ Ibid. Artículo 2.2.6.4.1.1. Artículo 6 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.”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Conviene indicar que la Secretaría Distrital de Planeación conforme al Decreto Distrital 432 de 2022 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación”* resuelve los recursos de apelación y de queja interpuestos contra los actos que conceden o niegan las licencias expedidas por los Curadores Urbanos, así como también, resolver las solicitudes de revocatoria directa. La Secretaría Distrital de Planeación no es superior jerárquico de las Curadurías, ni tiene funciones de vigilancia y control sobre las actuaciones adelantadas por los Curadores Urbanos, es un superior funcional para efectos de recursos o revocatoria; la Ley 1796 de 2016 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la función de los Curadores Urbanos y la aplicación del régimen disciplinario especial.

El artículo 2.2.6.4.2.2 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, enumera los requisitos que se deben presentar al Curador Urbano para la solicitud del reconocimiento, indicando de manera expresa *“Además de los documentos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente Decreto, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:...”* significa entonces, que además de aquellos del artículo 2.2.6.1.2.1.7 proceden otros, como el referido en la petición: numeral 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 *“4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado por la presentación de la solicitud”*.

Claro lo anterior es importante tener en cuenta frente al termino que debe tener la antigüedad referida por la norma, que al respecto el inciso 2° del artículo 2.2.6.4.1.1 ibidem establece *“El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017⁶. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.”*.

Al respecto, es importante indicar que el inciso 2° del artículo 1° del Decreto Nacional 1333 del 6 de octubre de 2020 *“Por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones”*, además, de transcribir lo ordenado por el artículo 2.2.6.4.1.1 ídem, en el parágrafo 1 prevé:

“Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se 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

⁶ 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”*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan. -subraya fuera de texto-.

Sobre este particular el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante concepto jurídico 2022EE0076569 del 11 de agosto de 2022, absolvió consulta relacionada con el proceso de reconocimiento de edificaciones y especialmente sobre el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 “Reconocimiento de la existencia de edificaciones”, dónde dijo:

“Respecto de lo dispuesto en esta norma, debe tenerse en cuenta que para la procedencia del reconocimiento de la existencia de una edificación se requiere que la misma cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes del respectivo municipio o distrito y se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, cuya fecha de expedición fue el 18 de julio de 2017. Lo anterior, sin perjuicio de las condiciones particulares que establezcan los municipios o distritos en sus planes de ordenamiento territorial en el ejercicio de su autonomía para la aplicación de los distintos instrumentos urbanísticos en su territorio.”

Más adelante agrega el análisis lo previsto en el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así:

“De lo anterior se desprende que es la ley la que establece el requisito de haber concluido la edificación como mínimo cinco (5) años antes de su entrada en vigencia, por lo tanto, para la procedencia del reconocimiento, la edificación se debió haber concluido antes del 18 de julio de 2012.”

Queda claro entonces, que para que proceda el reconocimiento de la existencia de una edificación se deben cumplir 2 condiciones expresas exigidas por la Ley, i) que la edificación se encuentre en el uso permitido por las normas urbanísticas establecidas en el POT y ii) la construcción debe haberse completado al menos 5 años antes de solicitar el reconocimiento, este cálculo se hace con referencia a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1848 de 2017, esto es, que la edificación debió haber terminado antes del 18 de julio de 2012.

En ese orden, para las edificaciones que culminaron después del 17 de julio de 2012, no proceden los actos de reconocimiento; lo anterior, sin perjuicio de las condiciones particulares, y que para cada caso específico determine el Plan de Ordenamiento Territorial POT, conforme al precepto del Decreto Nacional 1333 del 6 de octubre de 2020.

Así las cosas, en principio el Curador Urbano está supeditado al cumplimiento de las disposiciones generales procedimentales y sustanciales que determine la Ley para la expedición del acto de reconocimiento de edificaciones como quedó analizado hasta aquí, pero también, para resolver la solicitud del acto en comento el Curador Urbano debe atender

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

lo previsto por la Ley sobre la necesidad que se cumplan ciertas condiciones de fondo o sustanciales como lo indica el citado Decreto al referirse a ellas como *“las condiciones particulares que establezcan los municipios o distritos en sus planes de ordenamiento territorial en el ejercicio de su autonomía”*.

En este orden, el artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021 *dispone*:

“Artículo 263. Reconocimiento de edificaciones. En los actos de reconocimiento de edificaciones se aplican las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020...”

Cabe recordar que la consulta se ubica en suelo de la franja de adecuación de los cerros orientales, zona específica de la ciudad que tiene implicaciones legales y ambientales complejas, por cuenta de los conflictos existentes entre los derechos a la propiedad y el medio ambiente, por esta razón está sometida a los fallos y decisiones judiciales del Consejo de Estado que reconoce derechos adquiridos y establece procedimientos para legalización de asentamientos, decisiones que igualmente, son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para los Curadores Urbanos, las autoridades y particulares destinatarios de sus órdenes.

Sobre la situación de los cerros orientales sobre la cual versa el pronunciamiento referido del Consejo de Estado de manera sucinta se recuerda que:

- 1) La Resolución 463 de 2005, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, redelimitó la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y además adoptó su zonificación y reglamentación de usos, a la vez que estableció las determinantes para su ordenamiento y manejo.
- 2) La Resolución 463 de 2005 fue objeto de Acción Popular y sus efectos quedaron suspendidos hasta el 5 de noviembre de 2013 cuando se expidió el Fallo del Consejo de Estado, el cual ratificó la realindereación efectuada por la citada Resolución en la exclusión de más de 900 hectáreas que conforman la denominada *“Franja de Adecuación”*, con el propósito de contener los procesos de urbanización de los Cerros Orientales. La Franja de Adecuación está conformada por el Área de Ocupación Pública Prioritaria y el Área de Consolidación del Borde Urbano.
- 3) A su turno, en el fallo de 2013 el Consejo de Estado ordenó el reconocimiento de derechos adquiridos, así:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

“2.2. Respetar los derechos adquiridos, en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa, a quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.

No obstante lo anterior, no se reconocerán los derechos adquiridos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva”. -subraya fuera de texto-.

Así, el Consejo de Estado determinó que el concepto “derecho adquirido” para efecto de la sentencia hace relación a las licencias urbanísticas válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley. Por consiguiente, se deben respetar los derechos adquiridos a quienes obtuvieron licencias de urbanización, construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental” ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.

Sin embargo, este reconocimiento de derechos adquiridos no es absoluto. El fallo determina que no se reconocerán derechos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva.

La Franja de Adecuación tienen una condición judicial especial ya explicada y que fue recogida en los postulados del Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.*”, sobre el particular y para efectos de este concepto, la Subdirección de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de la SDP, mediante radicado 3-2024-30480 del 29 de agosto de 2024, señaló:

“... resulta relevante señalar que el Decreto Distrital 555 de 2021, establece de manera puntual una serie de regulaciones relacionadas con la Franja de Adecuación descrita, así como su inclusión dentro de la categoría de Parque de Borde, de acuerdo con sus artículos 68° y subsiguientes, observándose que de manera puntual se incorpora un acápite dentro del cual se define el procedimiento mediante el cual se adelantará el reconocimiento de Derechos Adquiridos de predios ubicados tanto en el Área de Ocupación Público Prioritaria, como en el Área de Consolidación de Borde Urbano de dicha Franja, actuación definida por el artículo 70° del señalado Acto Administrativo, el cual menciona:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

Artículo 70. Derechos adquiridos en el Área de Ocupación Público Prioritaria y el Área de Consolidación del Borde Urbano de la Franja de Adecuación. Los predios localizados dentro del Área de Ocupación Pública Prioritaria, conforme al Mapa 1 “Ámbito de aplicación del Plan de Manejo del Área de Ocupación Pública Prioritaria” del Decreto Distrital 485 de 2015, sobre los que se demuestre y reconozca la existencia de derechos adquiridos entrarán a hacer parte del Área de consolidación del borde urbano, de conformidad con lo dispuesto en la orden 2.2. de la sentencia del Consejo de Estado del 05 de noviembre 2013 (Ref.: 250002325000200500662), en el auto proferido el 09 de agosto de 2016 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca encargado del seguimiento al cumplimiento de la sentencia que aclara el alcance de la orden sobre derechos adquiridos, en el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y según lo establecido en las respectivas licencias urbanísticas.

Los asentamientos informales reconocidos por la Sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 que surtan el trámite de legalización en debida forma, de conformidad con la orden 4.3, se incorporarán al perímetro urbano con el tratamiento de mejoramiento integral y les serán aplicables los programas y proyectos establecidos en el presente Plan.

Parágrafo 1. Si como resultado de los estudios de riesgo y de la ejecución de las obras pertinentes, se mitiga el riesgo en los asentamientos reconocidos por la sentencia de referencia, se podrá presentar nuevamente la solicitud de legalización para ser estudiada de conformidad con las normas vigentes en la materia.

Parágrafo 2. La existencia de derechos adquiridos se determinará de acuerdo con las condiciones y trámites establecidos en la Sentencia del Consejo de Estado el 5 de noviembre de 2013 (Ref.: 250002325000200500662), el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca y demás providencias expedidas para su seguimiento, en concordancia con la orden 2.2. de la precitada sentencia.

Parágrafo 3. Cuando en cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en las decisiones judiciales señaladas en el presente artículo, se genere la necesidad de hacer ajustes en las áreas de ocupación público prioritaria y/o en las áreas de consolidación del borde urbano, la Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo adoptará la respectiva precisión cartográfica.

Parágrafo 4. La administración distrital con el apoyo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, realizará la dilucidación de las imprecisiones cartográficas de los límites de los asentamientos humanos cuya legalización fue ordenada por la Sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013, cuando correspondan a ajustes por efecto de las escalas utilizadas en los diferentes instrumentos de planeación. -subraya fuera de texto-.”

Lo anterior obliga a las autoridades y particulares a sujetarse a lo dispuesto por las decisiones del Consejo de Estado y a analizar y resolver las solicitudes, para el caso, de reconocimiento de edificaciones, conforme a la situación del territorio en consonancia con las condiciones particulares de cada caso y las decisiones de las autoridades ambientales

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

que se constituyen en determinantes ambientales de superior jerarquía para observancia en el D.C. como medidas ambientales de manejo especial para esta zona de la ciudad.

Lo anterior sin olvidar que el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 7 de la Ley 1848 de 2017, establecen taxativamente los casos en que no procede el reconocimiento, aspectos que deben ser valorados por el Curador Urbano al estudiar, tramitar y expedir licencias de reconocimiento, pues la solicitud no debe encontrarse en alguna de estas situaciones:

“ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

- 1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.*
- 2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*
- 3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.”*

Así, es importante señalar que el reconocimiento de edificaciones por parte del Curador Urbano no opera automáticamente, pues se requiere seguir un procedimiento para acreditar la existencia de la construcción realizada sin la licencia previa según los requisitos y formalidades exigidos por la Ley y por las normas urbanísticas del POT.

Finalmente, en cuanto al procedimiento y requisitos procedimentales para tramitar y expedir actos de reconocimiento y licencias urbanísticas el curador debe tener en cuenta lo siguiente:

Primero, que el artículo 84 de la Constitución Política es perentorio en señalar que cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio.

Segundo, que el artículo 1 de la Ley 962 de 2005 indica que *“Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades”.

Finalmente, que en cuanto a licencias urbanísticas el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012 dispone que *“las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.”*

RESPUESTA PREGUNTA 3

3. *¿Procede el reconocimiento de existencia de edificaciones en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, respecto de construcciones ubicadas la franja de adecuación de la Reserva Forestal Protectora “Cerros Orientales”, cuyo desarrollo fue antecedido por instrumentos de planeación y con licencias de construcción y urbanización anteriores a la anotación de la Reserva Forestal Protectora en los folios y si sobre estas cabrían requisitos adicionales a los descritos en el Decreto 1077 de 2015, Resolución 1025 y 1026 de 2121?.”*

El artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Único Reglamentario dispone:

“ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia...” -subraya fuera de texto-

En esta misma línea el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 dispone:

“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” -Subraya fuera de texto-

El reconocimiento de edificaciones por parte del Curador Urbano es la excepción a la regla general de construir con licencia, aplica a aquellas edificaciones que se construyeron sin licencia como lo preceptúa la norma *“que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia”*, esto significa que la edificación fue construida sin la obtención previamente de la licencia y se concreta en una situación de hecho, por consiguiente, jurídicamente carece de la licencia debidamente expedida por el Curador Urbano.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

En este sentido, el supuesto planteado en la pregunta 3 señala que "... cuyo desarrollo fue antecedido por instrumentos de planeación y con licencias de construcción y urbanización anteriores a la anotación de la Reserva Forestal Protectora en los folios". Bajo esta premisa, no es aplicable la figura de la licencia de reconocimiento de edificaciones, ya que dicha disposición establece la situación de hecho a la que se aplica la norma. Es decir, se reconoce legalmente la existencia de una construcción realizada sin la correspondiente licencia de construcción emitida por el Curador Urbano.

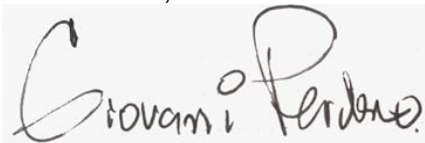
Adicionalmente, es importante tener en cuenta que el numeral 2.2 de la sentencia referida de Cerros Orientales, ordenó: "2.2. Respetar los derechos adquiridos en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa a quienes obtuvieron licencias de urbanismo, construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la 'zona de recuperación ambiental', ubicada dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo".

Para la franja de adecuación, a partir de la información y la documentación presentada por el interesado, dentro del marco del procedimiento administrativo de licenciamiento urbanístico, es responsabilidad del Curador Urbano evaluar y verificar la existencia de derechos adquiridos, de acuerdo con los términos establecidos en el fallo del Consejo de Estado. Esto implica determinar si los predios que obtuvieron licencia de construcción y/o construyeron legalmente antes de que se registrara la afectación en el folio de matrícula inmobiliaria tienen dichos derechos adquiridos.

Además, el Curador Urbano debe establecer si el propietario, poseedor o tenedor del inmueble tenía conocimiento de la afectación sobre la existencia de la reserva forestal en el predio. Con base en esto, se podrá determinar qué tipo de licencia urbanística puede ser expedida, cumpliendo con la sentencia emitida en la Acción Popular con radicación 25000232500020050066203.

En los términos señalados se da respuesta a su Consulta.

Cordialmente,



Giovanni Perdomo Sanabria
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Proyectó: Ma Concepción Osuna P.E DACJ

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*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.*