ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: XXXX**Anexos**: XX
No. Radicación: XXXXXXXXXX**No. Radicado Inicial:** 3-2015-10086
No. Proceso: 1001629 **Fecha**: XXXX-XX-XX XX:XX
Tercero:SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: XXXXXXXX**Tipo Doc**: XXXXXXXX**Consec**: XXXXXX-XXXXX

MEMORANDO

Fecha: 05 de agosto de 2015

Para: **JOSÉ ANTONIO VELANDIA CLAVIJO**
Director de Patrimonio y Renovación Urbana

De: **SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARIN**
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: **3-2015-10086**

Asunto: Solicitud concepto jurídico sobre reconocimiento de edificaciones en áreas de plan parcial de renovación urbana.

Respetado arquitecto Velandia:

Hemos recibido su comunicación con el radicado de la referencia, en la que solicita concepto, *"(...) respecto de la viabilidad para tramitar el reconocimiento de edificaciones en áreas de plan parcial, pues para el caso específico del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, la Universidad de los Andes consulta sobre la posibilidad de adelantar este trámite para una edificación de su propiedad, por requerimiento del curador urbano. (...)"*

Explica en su comunicación que el Decreto Distrital 420 de 2014, que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triangulo de Fenicia", establece en el artículo 76, las condiciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas, pero que no existe dentro de la norma disposición que señale la posibilidad de adelantar trámite de reconocimiento de edificaciones dentro del área del plan parcial, y en esa medida el curador no accede a tramitar la solicitud, pues no se trata de una licencia, y lo solicitan como requisito previo para una licencia de modificación, prevista por el Decreto Distrital 420 de 2014.

Trascribe además, la norma que regula el reconocimiento de edificaciones, esto es el artículo 64 en concordancia con el artículo 2º del Decreto Distrital 1469 de 2010. En ese contexto señala expresamente que:

"(..) La consulta va dirigida a determinar si es viable jurídicamente el trámite de reconocimiento para un predio incluido dentro de un plan parcial de renovación urbana, en este caso el Plan Parcial Triángulo de Fenicia, y en caso de ser viable, la siguiente consulta estaría encaminada a determinar la herramienta jurídica pertinente, teniendo en cuenta que el Decreto del Plan Parcial no contempla esta posibilidad. (...)"

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.

Una vez expuestas las anteriores inquietudes, se presentan las siguientes consideraciones:

a.- El reconocimiento de edificaciones corresponde a la actuación mediante la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente declara la existencia de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin licencia de construcción, concluidos por lo menos cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, para los usos previstos por la norma urbanística vigente, y si es del caso con la carga de las obligaciones para la adecuación a las normas de sismo resistencia; a su vez el reconocimiento surte los mismos efectos y causa los mismos gravámenes de una licencia de construcción. Todo lo anterior de conformidad con los requerimientos y procedimiento señalados por el artículo 64 y siguientes del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado por el Capítulo 4, artículos 2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015.[1]

Adicionalmente la norma establece para los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, entre ellos los planes parciales, la posibilidad de definir las zonas del municipio para tales reconocimientos con el cumplimiento de los requerimientos ya señalados, así como los establecidos para cada plan.

b.- Por su parte el Decreto Distrital 420 de 2014, acto administrativo que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triangulo de Fenicia", entre otras disposiciones, estableció en el numeral 2. del artículo 76[2], el régimen temporal para el trámite y obtención de las licencias de

---

[1] **"Decreto Nacional 1077 de 2015,** Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio **(…)ARTICULO 2.2.6.4.1.1Reconocimiento de la existencia de edificaciones**. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de el curador urbano o autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos se ejecutaron sin tales licencias siempre y cuando cumplan con uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se concluido como mínimo cinco (5) años antes la solicitud reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante obtener reconocimiento por orden judicial o administrativa.En todo caso, los planes ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen **podrán** definir zonas del municipio o distrito en las cuales los actos reconocimiento deban cumplir, de condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que cada caso se determine en el respectivo plan.En los actos reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o 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.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. (…)**(Decreto 1469 de 2010, artículo 64**)

(…)

ARTICULO 2.2.6.4.2.6. Acto de reconocimiento de la edificación. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción. (…)**(Decreto 1469 de 2010, artículo 71**) (…)" (Sublineas y negrilla fuera de texto)

[2] **" Decreto Distrital 420 de 2014**, Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones (…) **Artículo 76 –Condiciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas**. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes condiciones: (…)2. **Régimen temporal de licencias de construcción para inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística**. Los

construcción para los inmuebles incluidos en el ámbito del plan parcial, desde su adopción hasta el inicio formal del trámite de delimitación de las unidades de actuación, en las modalidades de modificación, reforzamiento estructural, cerramiento y restauración, sin que las mismas, según lo señala la norma, *"(...) puedan autorizar el aumento del área edificada existente.(...)"*

Aunque la norma que adoptó el plan parcial no hizo referencia expresa al reconocimiento de edificaciones, para el trámite y obtención de licencias de construcción de los inmuebles al interior del plan; en consideración de esta Dirección, ello no quiere decir que tal actuación no se pueda realizar en el ámbito del plan parcial si éste no la señala expresamente, pues como lo indica la norma nacional ya citada, Decreto Distrital 1077 de 2015 artículos 2.2.6.4.1.1, que compiló el artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, que la precise específicamente el Plan Parcialno es obligatorio; fungiendo en cambio y de manera independiente dicho reconocimiento de edificaciones existentes, como alternativa necesaria para la intervención de inmuebles que no cuenten con licencia de construcción, hasta el punto que surte los mismos efectos y causa los mismos gravámenes de la misma; el cual en todo caso debe expedirse en cumplimiento de las disposiciones generales vigentes del orden nacional, así como las específicas del orden distrital, que para la situación objeto de la consulta referentes a un predio incluido en un plan parcial de renovación urbana, corresponden a las de ese instrumento de planeamiento urbanístico en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, como ya se señaló, siempre que no permitan el aumento del área edificada, y se ajusten al Régimen Temporal previsto por el numeral 2 del artículo 76 ya mencionado.

c.- Ahora teniendo en cuenta que en la consulta no se especifica la condición del predio objeto de la misma, se considera pertinente su identificación para establecer la norma y condiciones urbanísticas aplicables en consonancia con las disposiciones del plan parcial, para el caso de intervención u obra, en cumplimiento de los fines y propósitos del instrumento.

No obstante, en términos generales y de conformidad con la información obtenida en esa Dirección y en los documentos soportes del acto administrativo que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triangulo de Fenicia", existen predios que a su vez forman parte del Plan de Regularización y Manejo de la Universidad de los Andes, adoptado por la Resolución 009

---

inmuebles incluidos en el ámbito del presente plan parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que inicie formalmente el trámite de delimitación de las unidades de actuación urbanística de que trata el artículo 20 del Decreto 2181 de 2006, en las modalidades que se especifica a continuación:

- Modificación
- Reforzamiento estructural.
- Cerramiento
- Restauración

En ningún caso estas modalidades de licencias de construcción podrán autorizar el aumento del área edificada existente. (…)"

de 2003 y sus modificaciones, por lo que en tal caso el artículo 28 del Decreto Distrital 420 de 2014 ha señalado expresamente que cualquier modificación al plan de regularización y manejo entre otros aspectos, deberá ajustarse a las condiciones urbanísticas del plan parcial.

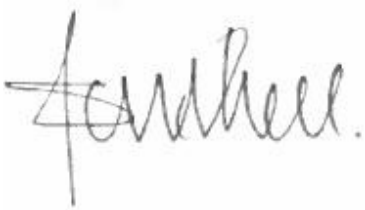
Por otro lado existen predios en condición de Bienes de Interés Cultural reconocidos al interior del plan parcial, y en tal caso el artículo 30, ibídem, establece las normas para su intervención.

Así mismo, se encuentran predios ubicados en Zonas Antiguas Consolidadas, para los cuales y en el evento de adelantarse trámites de licenciamiento o reconocimiento de existencia de edificaciones sobre tales predios, el curador en el ámbito de sus competencias y de acuerdo con las previsiones y excepciones de la Resolución SDP No. 2001 de 2010 y sus modificaciones, podrá utilizar la manzana catastral como soporte cartográfico para tales actuaciones.

Todo lo anterior, se reitera en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 420 de 2014, en especial lo previsto en el numeral 2 de su artículo 76.

El presente concepto, se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó. Diana del Carmen Camargo. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.