



Bogotá, D.C.

Doctor

**CESAR OMAR ROJAS AYALA**

Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta

Calle 11 No. 5 - 49

Cúcuta, Norte de Santander

**Asunto:** Radicación 2017ER0122057 – 2017ER0119652. Aplicación de la Ley 1848 de 2017.

Respetado doctor Rojas:

Mediante el oficio señalado en el asunto de esta comunicación se presenta solicitud relacionada con la aplicación de la Ley 1848 de 2017, a la cual se da respuesta en los siguientes términos:

*"(...) solicito respetuosamente información sobre la reglamentación del CURADOR CERO (...)"*.

En primer lugar, es importante partir de lo dispuesto en la Ley 1848 de 2017, así:

*"Artículo 8°. Curaduría Cero para el reconocimiento de vivienda en asentamientos legalizados. En los municipios y distritos **que cuenten con la figura del curador urbano**, las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, serán tramitadas **ante la oficina de planeación o la entidad del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que defina el alcalde mediante acto administrativo**" (negrilla y subraya fuera del texto original).*

*"Artículo 9°. En los municipios o distritos **donde se haya adoptado la política pública de legalización de asentamientos humanos**, los alcaldes tendrán un plazo de 90 días contados a partir de la vigencia de esta ley para establecer la curaduría cero.*

*El mismo plazo tendrán los alcaldes para conformar la curaduría cero en los municipios una vez se adopte la política pública" (negrilla y subraya fuera del texto original).*

De lo dispuesto en los artículos referidos, se puede inferir lo siguiente:

- La Curaduría Cero citada en la Ley 1848 de 2017, se refiere a un cambio en la competencia para conocer y dar trámite a las solicitudes de reconocimiento de



edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

- Existen dos condiciones que deberán presentarse para que los alcaldes cuenten con la obligación de proceder a asignar a alguna entidad estas funciones:
  - i) Los municipios deberán contar con la figura del curador urbano.
  - ii) Los municipios deberán haber adoptado la política de legalización de asentamientos humanos.
- En cuanto al plazo para los alcaldes proceder a la atribución de la competencia para atender las solicitudes de reconocimiento para el caso establecido en la Ley 1848 de 2017 se plantean dos escenarios:
  - i) Municipios que hayan adoptado la política pública de legalización de asentamientos humanos antes de la expedición de la Ley 1848: contarán con un término de 90 días contados a partir de la vigencia de la Ley 1848 de 2017.
  - ii) Municipios que no hayan adoptado la política pública de legalización de asentamientos humanos antes de la expedición de la Ley 1848: contarán con un término de 90 días contados a partir de la adopción de la política pública.
- En los municipios o distritos en los que no se haya adoptado la política pública de legalización de asentamientos, las competencias sobre estos procesos seguirán en cabeza de los Curadores Urbanos, hasta tanto el municipio adopte la política.

En este caso, los curadores urbanos no podrán negarse a conocer de tales solicitudes pero, desde luego, podrán negarlas o declarar su desistimiento en los casos en que según el marco normativo corresponda.

De las disposiciones ahora citadas, en especial lo indicado por el artículo 8, se tiene que el ejercicio consiste en atender las solicitudes de reconocimiento de edificaciones sobre las cuales haya operado un proceso de legalización urbanística. Con el objeto de dar alcance a esta disposición, es preciso traer a colación lo señalado por el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, por el que se proporciona una definición normativa del concepto de legalización:

**"Artículo 2.2.6.5.1 Legalización.** *La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*

*La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.*

*El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el **reconocimiento de las edificaciones existentes**" (negrilla y subraya fuera del texto original).*

Como se puede observar, la legalización constituye un mecanismo por el que la administración podrá realizar reconocimientos y regularizaciones de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social que se desarrollen de forma irregular. Ahora bien, como lo menciona la citada norma, una vez realizado este proceso de legalización la población beneficiada tendrá la posibilidad de adelantar procesos de reconocimiento de edificaciones con base en el acto administrativo por el que se surte la legalización.

En relación a los efectos de estos reconocimientos de edificaciones, el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 señala que permitirán la declaratoria de existencia de los desarrollos arquitectónicos sobre los que se realiza tal proceso:

*"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.*

*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.*

*Parágrafo. Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelvan".*

Bajo estos parámetros, se concluye que mientras el proceso de legalización se presenta como una regularización de los asentamientos en general, los reconocimientos de edificaciones corresponden a declaratorias de existencia de edificaciones específicas. Además, éstas últimas suplirán a las licencias de construcción en aspectos formales y procedimentales, según lo indicado por el artículo 2.2.6.4.2.6 de Decreto 1077 de 2015:

**Artículo 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.**

**Parágrafo 1º.** Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

**Parágrafo 2º.** Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, o de programas de vivienda, los municipios y distritos podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia que les sean aplicables (negrilla y subraya fuera del texto original).

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordial saludo,

  
**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: C. González.

Revisó: D. Cuadros, N. Uribe.

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

