



Bogotá, D.C,

Señora
JULIETH PATRICIA PALOMEQUE SCOTT

Asunto: Radicado 2018ER0017355. Reconocimiento de edificaciones.

Respetada Señora Palomeque:

Se ha recibido el oficio del asunto, mediante el cual consulta a este Ministerio:

"Con relación al trámite de licencia de construcción en el proceso de revisión del proyecto para una obra que se adelantó sin permiso y se encuentra habitada y tiene documentos legales como predio y requiere legalizar el trámite pero se encuentra en contravención al POT vigente con respecto a retiro a caños procede someterse a una revisión estructural, que parámetros de la NSR-10 aparte de los títulos A y D, H Debo tener en cuenta para una revisión adecuada o de acuerdo a la norma solo aplica demolición".

Al respecto, se otorga respuesta a su inquietud, en los siguientes términos:

Para declarar la existencia de edificaciones construidas sin la respectiva licencia urbanística, los interesados deberán adelantar el procedimiento para reconocimiento de la existencia de la edificación, dispuesto en el artículo 6º de la Ley 1848 de 2017¹, el cual señala:

"Artículo 6º. 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

¹ "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"



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. (...). (Énfasis fuera de texto).

La actuación del reconocimiento de edificaciones, tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.2.6 de Decreto 1077 de 2015, así:

"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. (...) " (Énfasis fuera de texto).

De conformidad con el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no es viable proceder al reconocimiento de las edificaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

"Artículo 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. 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 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 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público".

En virtud de lo anterior, se observa, que el "reconocimiento de las edificaciones" dispuesto en el artículo 6º de la Ley 1848 de 2017, tiene como

finalidad, declarar la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, y su aplicación es procedente siempre y cuando la citada edificación cumpla con: i) el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y ii) su construcción se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la ley, excepto en aquellos casos que la petición de reconocimiento se haga para dar cumplimiento a una orden judicial o administrativa. No siendo procedente su aplicación en todos los casos, por lo que es necesario analizar para cada caso en particular lo dispuesto en el 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, para determinar si es viable o no a la aplicación de esta figura.

Ahora bien, en cuanto a la infracción del POT por parte de la edificación existente, se informa que el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015², señala que la competencia del control urbano *“Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial”*.

Es por ello, que el municipio de acuerdo con el principio de autonomía territorial deberá revisar si se configura una eventual contravención al Código de Policía, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 135 de la ley 1801 del 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia³, el cual fija los

² Modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

³ **“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística.** Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, **sin licencia o cuando esta hubiere caducado.**

(...)

PARÁGRAFO 2o. Cuando se realice actuación urbanística **sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta. (...)** (Énfasis fuera de texto).

comportamientos contrarios a la integridad urbanística y las medidas correctivas a aplicar.

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 Administrativo⁴ 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.

Cordialmente,


RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Valderrama / K. Jaimes *KJ*
Revisó: D. Cuadros *DC*

⁴ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.