

Bogotá, D.C,

Señora
MONICA MARCELA GOMEZ GAVIRIA
monimarcg@hotmail.com
Calle 16 No. 3-97
Cartago valle del cauca

Asunto: Rad. No. 2017ER0093272. Reconocimiento de edificaciones.

Respetada Señora Gómez:

Mediante el oficio del asunto, se radica la siguiente consulta a este Ministerio: *"Si una edificación existente nunca se legalizo y en los documentos (Escritura pública y certificado de tradición) aparece como lote, se puede tramitar acto de reconocimiento siendo que en los papeles es un lote y no una construcción o tendrá que tramitar licencia de obra nueva así la edificación este existente"*.

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

En primer término, resulta necesario precisar, que todas aquellas obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, requieren de la obtención previa de la respectiva licencia urbanística y su otorgamiento determinará la adquisición de derechos de construcción y desarrollo, en los términos y condiciones expresados en el acto administrativo, sin que su expedición conlleve pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

Las licencias recaen sobre uno o mas predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al

poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. Decreto 1077 de 2015).

No obstante lo anterior, en aquellos eventos en los cuales se hubiese construido sin licencia urbanística, la norma prevé la normalización de esta situación, a través del trámite de solicitud de reconocimiento de la existencia de la edificación, ante la curaduría urbana o la autoridad municipal o distrital competente, conforme lo dispone el artículo 6º de la Ley 1848 de 2017, así:

"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 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". (énfasis fuera de texto).*

En ese orden de ideas, en aquellos eventos en que se construye una edificación sin la respectiva licencia urbanística, no es necesaria la obtención de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por lo que para su subsanación es procedente adelantar el trámite de reconocimiento de su existencia, el cual para los fines

legales tendrá los mismos efectos de una licencia de construcción. (Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015)¹.

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 Administrativo² 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: K. Jaimes *Kell*
Revisó: C. Giner / D. Cuadros *CG*

¹ **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 1. 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 2. 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. (...)

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

