



Bogotá D.C.,

Asunto: 2022ER0079618. Implementación y Control – Reconocimiento de Edificaciones – Proceso.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto, en la cual consulta sobre el reconocimiento de edificaciones.

En primer lugar, es necesario precisar que, según lo dispuesto por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole en consecuencia, pronunciarse sobre el proceder y legalidad de las actuaciones de las autoridades municipales y distritales.

De acuerdo con lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal, distrital o nacional dentro del marco de sus competencias.

Bajo este contexto, este Ministerio procede a responder su inquietud de la siguiente manera:

“me permito solicitar de manera atenta y formal, concepto normativo y explicativo sobre los requisitos para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en especial el que define lo siguiente “(...) QUE LA EDIFICACIÓN SE HAYA CONCLUIDO COMO MÍNIMO CINCO AÑOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 1848 DE 2017 (...)”, como por ejemplo, si a la fecha presento una solicitud de reconocimiento de la existencia de edificaciones ante la oficina asesora de planeación mi vivienda cuantos años debe de tener de antigüedad para que pueda adelantar el trámite satisfactoriamente”.

Frente a su inquietud, se debe señalar que el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 dispone lo siguiente:



“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”. (Subraya por fuera del texto original).*

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.

Por otra parte, se debe aclarar que como consecuencia de lo dispuesto en el citado artículo, el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1333 de 2020, incorporó lo señalado en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017. De esta manera el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015 quedó así:

“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.*

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con 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 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa”. (Subraya por fuera del texto original).

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.



Ahora bien, cabe recordar que la misma norma permite inaplicar el requisito consistente en que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, cuando el reconocimiento deba obtenerse por orden administrativa o judicial, frente a lo cual se deberá cumplir con el uso previsto por la norma urbanística vigente y demás condiciones, cuando así lo hubiese determinado el respectivo municipio o distrito en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Sobre este aspecto, vale mencionar que los numeral 2 y 4 del Literal A) del artículo 135 del Código de Policía, fijaron como comportamientos contrarios a la integridad urbanística el desarrollo de construcciones sin licencia o con desconocimiento a lo preceptuado en la misma, de la siguiente manera:

“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:

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

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

(Subraya fuera del texto original).

Ante el desarrollo de estos comportamientos contrarios a la integridad urbanística, el mencionado artículo fijó como medida correctiva la siguiente: “*Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes*”.

En igual sentido, el parágrafo 2 del artículo 135 ibídem dispuso que cuando se realicen actuaciones urbanísticas no autorizadas mediante una licencia, el infractor tendrá sesenta (60) días para solicitar el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente, así:

“Parágrafo 2°. 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.” (Subraya fuera del texto original).

Según lo expuesto y a juicio de este Ministerio, en el marco del procedimiento de policía, el presunto infractor cuenta con un término para solicitar el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente en virtud de la orden administrativa emitida por el Inspector de Policía, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra. De allí que la Ley 1848 de 2017, contemple la posibilidad de efectuar el reconocimiento por orden administrativa, sin que para ello se requiera 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 dicha norma.

Por su parte, el reconocimiento por orden judicial aplicará cuando la decisión provenga de una autoridad judicial en el marco de un proceso que involucre la edificación que se pretende reconocer, es decir, mediante una providencia judicial, ya sea un auto o sentencia de un juez de la república.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

MARIO DÚQUE CARVAJAL
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Elaboró: R. Hinojosa
Revisó: H. Rodríguez / E. Arredondo / J. Cabrera / A. Martínez