



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0554

Bogotá D.C., agosto 23 de 2023

Señor:

JAIME HERRERA CARRILLO

patri939@yahoo.es

La Ciudad

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-08-31 11:11:32

Salida V.U.R No: 32306711

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2330554

REFERENCIA:

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0554

DIRECCIÓN:

KR 6 N° 116 – 68 APT. 401

BARRIO:

USAQUÉN

LOCALIDAD:

USAQUÉN

31 AGO 2023

Respetado Señor:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL 24 Usaquén, Tratamiento Conservación, Área de Actividad Proximidad – AAP – Generadora de Soportes Urbanos.

Por otro lado, el predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 “*Sectores Consolidados*” que hace parte de la cartografía del Decreto 555 de 2021, se rigen por el tratamiento urbanístico que corresponda y los criterios de asignación que establece el Decreto 555 de 2021. En estos predios no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo.

“Cuando estos predios no cuenten con plano urbanístico, de localización y/o topográfico existentes, o exista deterioro cartográfico o falta de datos, pero cumplan con las condiciones establecidas en el presente plan, podrán hacer uso excepcional del plano de manzana catastral como soporte técnico cartográfico para adelantar trámites de actuaciones urbanísticas correspondientes a licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones o subdivisión en la modalidad de reloteo y de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización. En ese caso, el Curador o Curadora Urbana es quien deberá verificar que el predio cumpla con las condiciones establecidas”.

Finalmente, el predio se encuentra al interior de un Sector de Interés Urbanístico; Conforme al régimen de autorizaciones de la Estructura Integradora de Patrimonios, cualquier intervención que se pretenda realizar en alguno de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios, deberá ser autorizada por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Respecto a su consulta específica “*Mediante promesa de compraventa suscrita con la sociedad INVERSIONES CARVAJAL GOMEZ Y CIA, me fue entregado el inmueble citado, el día 13 de mayo de 1993. No obstante haber pasado todo este tiempo, el vendedor no pudo realizar la escritura de compraventa del apartamento y dos garajes, en razón a que la licencia de construcción del edificio tramitada ante la Secretaría Distrital*

JUANA SANZ MONTAÑO



de Planeación no contemplaba el apto 401. Con posterioridad la sociedad vendedora solicitó la licencia de construcción para ese apartamento y fue rechazada. En calidad de poseedores tanto yo como mi esposa LIGIA VIVAR DE HERRERA, hemos vivido en posesión pacífica del inmueble. Actualmente nos interesa, como poseedores, tramitar la licencia de construcción por reconocimiento, de conformidad con ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 y siguientes del decreto 1077 de 2015. La consulta va orientada a que me precisen las normas que corresponden a este tipo de licencia y a los requisitos exigidos por su despacho, teniendo en cuenta los documentos que adjunto”, nos permitimos informarle lo siguiente:

El Decreto Nacional 1333 del 06 de octubre de 2020 “Por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones.”, señala:

“ARTÍCULO 1. Modifíquese el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

CAPÍTULO 4
RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES
SECCIÓN 1.
DISPOSICIONES GENERALES

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.

Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Parágrafo 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de



sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

(...)

ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 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.

Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

Parágrafo. El reconocimiento de la existencia de edificaciones no se adelantará en los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan.

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

En este sentido, el reconocimiento de la existencia de edificaciones se otorga para desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, que el uso del suelo se encuentre previsto por las normas urbanísticas vigentes y adicionalmente con la existencia de tiempo mínimo establecido por el Decreto 1333 de 2020.

Sobre el uso de Vivienda, el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 555 de 2021, para el **AREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD**, el artículo 243, "Usos permitidos por área de actividad", lo permite como uso principal.

De otra parte, el artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que los actos de reconocimiento de edificaciones le aplican las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020, norma arriba citada.

Sobre la verificación que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, el Manual de Normas Comunes adoptado mediante Decreto Distrital 603 de 2022, define como fuentes de información



CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0554

para efectos de demostrar la existencia de edificaciones, la información de las construcciones contenidas en el plano de la manzana catastral, según la fecha en la cual sea requerida o la información fotográfica existente, según la fecha en la cual sea requerida o la información aerofotográfica o satelital existente, según la fecha en la cual sea requerida.

Sobre los requisitos exigidos por esta Curaduría Urbana, la Sección 2 "TRAMITE PARA EL RECONOCIMIENTO", del Decreto Nacional 1333 de 2020, indica

"ARTICULO 2.2.6.4.2.1 Titulares del acto de reconocimiento. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del presente Decreto.

ARTICULO 2.2.6.4.2.2 Requisitos para el reconocimiento. Además de los documentos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente Decreto la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos adoptado mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, diligenciado por el solicitante.
2. Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
3. Copia del peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intersecciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

ARTICULO 2.2.6.4.2.3 Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación. El peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior del presente decreto, se sujetará a la verificación de lo establecido en la ley 400 de 1997, el Capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1 • El profesional calificado que realice el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Este profesional dejará constancia en el documento que contenga el peritaje





CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0554

técnico, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitable dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

En el documento que contenga el peritaje técnico se señalarán las obras de reforzamiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel de seguridad y estabilidad indicada en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 2.2.6.4.2.4 Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento. El término máximo para resolver las solicitudes de reconocimiento será de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

Parágrafo. Vencido el plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales se pronuncien sobre la solicitud de reconocimiento, no procederá el silencio administrativo positivo

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.5 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, salvo que se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo, en cuyo caso no generará ningún costo para el solicitante.

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 reforzar estructuralmente la edificación a las normas de sismo resistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo de veinticuatro (24) meses, prorrogables por doce (12) meses más, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado realice las obras. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

(...)

Parágrafo 4°. En ningún caso el reconocimiento de la existencia de una edificación de que trata este Capítulo constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

(...)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° 23-3-0554


(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO