



Bogotá D.C. 01 MAR 2023

Oficio No. 23 - 4 - 01395

Señor:

JUAN GABRIEL HENAO TORRES

Teléfono: 322 2566840

Email: litiasistencia@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000274 del 16 de febrero de 2023.

ASUNTO: Solicitud información.

Respetado Señor:

En atención a la comunicación de la referencia en la cual consulta acerca del *si un inmueble con más de 20 años de antigüedad que en la práctica físicamente se encuentra distribuido y en uso como propiedad horizontal, qué tipo de licencia de construcción necesita para que formalmente quede afectado como propiedad horizontal*, me permito informar que para que el inmueble quede afectado como propiedad horizontal previamente deberá verificar si cuenta con el reconocimiento de la existencia de una edificación entendiéndose este como 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.

En caso de no contar con el reconocimiento de la Edificación, deberá presentar la solicitud allegando los documentos establecidos en el artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021, y los señalados en el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, que modificó el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

Aunado a lo anterior, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, en concordancia con el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, al momento de realizar la radicación de la solicitud, la construcción objeto de reconocimiento deberá contar con una antigüedad de no menor a 10 años, para lo cual deberá efectuar una declaración juramentada donde se manifieste lo pertinente, la cual debe ser aportada en original y debidamente suscrita por el titular.

Ahora bien, en lo referente a los documentos técnicos, debe adjuntar, además, una copia de la propuesta arquitectónica y estructural del proyecto, debidamente suscrita por los profesionales encargados del proyecto, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 1 del decreto 1333 de 2020, que modificó el artículo 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015 *“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”*.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que la edificación corresponda a vivienda de interés social y se ubique en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, será la Caja de Vivienda Popular quien tendrá la competencia para adelantar el trámite de reconocimiento, en cumplimiento de las disposiciones estipuladas en el Decreto 265 del 2 de diciembre de 2020, modificado por el Decreto 279 del 30 de julio de 2021.





Así las cosas, si no cuenta con licencia de construcción, para formalizar la propiedad horizontal, podrá presentar la solicitud de Reconocimiento de la existencia de una edificación, Licencia de Construcción en la modalidad que considere pertinente y Propiedad Horizontal, de acuerdo con los requisitos y documentación indicada en acápites anteriores.

No obstante, si el predio cuenta con licencia de construcción, deberá acudir a lo reglado en el Artículo 2.2.6.1.3.1, literal 5, sección 3 del Decreto 1077 de 2015, el cual al respecto establece

“5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuáles deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. “

Finalmente, es importante advertir que el presente concepto se emite de conformidad con lo contemplado en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Elaboró: K.J.
Revisó: SM

