



Bogotá D.C. **08 ABR 2024**

Oficio No. **24-4-02715**

Señora:
LUZ EDILMA HERNANDEZ PEÑA
KR 46 C 76 48 SUR
Teléfono: 321 311 9536
Email: luzecita74@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000364 del 22 de marzo de 2024.
ASUNTO: Consulta – Reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Respetado Señor:

En atención al oficio del asunto, en el cual nos solicita certificación que asegure la viabilidad de una solicitud correspondiente a un reconocimiento de un predio localizado en la **KR 46 C 76 48 SUR**, le informo:

Para comenzar es menester aclarar que de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el Curador Urbano es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción. En esa medida, si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, **está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, incluyendo alturas y normas de sismo resistencia**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por otro lado, el artículo 6° de la Ley 1848 del 2017 define:

“...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 sismoresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan...”

Y a su vez la citada ley en su artículo 7° de, establece:

ARQ. MAURO BAQUERO CASTRO



"...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..."*

Para certificar la viabilidad del Reconocimiento de una Edificación Existente, es imprescindible presentar una solicitud formal ante el Curador Urbano, adjuntando todos los documentos requeridos que se detallan a continuación. Dado que cada predio posee características arquitectónicas, jurídicas y estructurales únicas, el sólo señalamiento de la dirección del inmueble no basta para realizar una evaluación adecuada de su viabilidad.

Aunado lo anterior, para que la solicitud del Reconocimiento de una Edificación Existente proceda, deberá cumplir con los siguientes requisitos según el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud (la fecha de expedición no debe ser mayor a un mes a la fecha de solicitud).
2. El formulario único nacional totalmente diligenciado por el solicitante (Resolución No 1025 de 2021).
3. Copia del documento de identidad del solicitante(s) (personas naturales) o certificado de existencia y representación legal (personas jurídicas), la fecha de expedición no debe ser mayor a un mes a la fecha de solicitud.
4. Poder o autorización debidamente otorgada (con presentación personal ante notario o juez de la república, de quien lo otorgué) cuando se actué mediante apoderado o mandatario.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. (Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección objeto de solicitud).
6. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
7. La declaración de la antigüedad de la construcción, no inferior a 5 años a la entrada en vigencia de la Ley 1848 del 26 de julio del año 2017. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud. (Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa)
8. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones 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 debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.


9. Por último, me permito informar que la sección 8 del capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015 contiene las expensas que se deben cancelar por los trámites que se adelanten ante el Curador Urbano, descritos a partir del artículo 2.2.6.6.8.1 de la citada reglamentación, expensas que se deberán acreditar para la emisión del acto administrativo que otorgue la correspondiente licencia.

En el evento que no se cumpla con la antigüedad de la construcción indicada en el numeral 7 transcrito en precedencia, no será procedente adelantar el reconocimiento de la construcción.

Atentamente,



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

Elaboró: S.B. 
Revisó: C.C. 