

DECRETO 1077 DE 2015

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 cuáles 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.

PARÁGRAFO 3. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente decreto.

PARÁGRAFO 4. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a servicios de salud, educación, bienestar social, deportivos y recreativos, abastecimiento de alimentos, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

PARÁGRAFO 5. En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo.

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:

1. 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.

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 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.

SECCIÓN 2.

TRÁMITE PARA EL RECONOCIMIENTO

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 quién 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 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 firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quién 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.

ARTÍCULO 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 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 cómo 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.

ARTÍCULO 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 3. Cuando fuere necesario reforzar estructuralmente una vivienda de interés social ubicada en un asentamiento legalizado, el acto de reconocimiento podrá otorgar un plazo máximo de seis (6) años improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado realice las obras, siempre y cuando, la administración municipal o

distrital apoye técnicamente al interesado en el proceso de reforzamiento estructural de la vivienda.

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:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.6 Compensaciones. En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

PARÁGRAFO . Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales o distritales.

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.14 Expensas por reconocimiento de edificaciones. Las expensas a favor de los curadores urbanos por la expedición del acto de reconocimiento se liquidarán con base en la tarifa vigente para la liquidación de las licencias de construcción.

Cuando en el mismo acto administrativo se haga el reconocimiento de la edificación y se expida licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades salvo las modalidades de ampliación y reconstrucción, sólo habrá lugar a la liquidación de expensas por el reconocimiento de la construcción.

PARÁGRAFO 1. Para liquidar estas expensas, se aplicará lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto.

PARÁGRAFO 2. Tratándose de solicitudes individuales de reconocimiento de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.12 del presente decreto y esta expensa también cubrirá la autorización para la ejecución de obras en una o varias de las modalidades de la licencia de construcción que sobre el predio se contemplen en el mismo acto administrativo que declare el reconocimiento. En todo caso, la autorización de las obras de construcción sobre el predio en que se localiza el inmueble objeto del reconocimiento, se sujetará a las normas urbanísticas que las autoridades municipales y distritales adopten para el efecto.

PARÁGRAFO 3. Lo dispuesto en el presente artículo, no aplicará para las solicitudes de reconocimiento de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el reconocimiento de estas viviendas corresponde tramitarlo a los alcaldes de los municipios y distritos, o las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que estos definan, sin costo para el solicitante."