

**Título.****El Reconocimiento de Existencia de Edificaciones en el ordenamiento jurídico colombiano****Lina Yolanda Parra Cruz ¹**¹ Correo electrónico: linay-parrac@unilibre.edu.co

Recepción artículo _____. Aceptación artículo, _____

El Reconocimiento de existencia de edificaciones en el ordenamiento jurídico colombiano**RESUMEN**

Realizar un acercamiento a las figuras del Derecho Urbano es apenas introductorio para Colombia. El reconocimiento de existencia de edificaciones es una institución creada hace un poco más de treinta años, como una de las alternativas para conciliar la ciudad planeada versus la ciudad que no ha contado con el desarrollo de herramientas de planificación territorial.

El reconocimiento es la actuación por medio de la cual el secretario de planeación municipal o el curador urbano establece la existencia de una edificación, la cual ha sido desarrollada sin el otorgamiento de la licencia urbanística respectiva y, considera, que dicho desarrollo constructivo se encuentra de acuerdo a la normatividad vigente.

Como se desarrollará en el trasegar del presente documento, esta figura flexibiliza los requisitos de la licencia urbanística de construcción, permitiendo a propietarios y poseedores legalizar con posterioridad la existencia de la edificación. En su efecto en la vida jurídica, el acto administrativo de reconocimiento surte la misma fuerza legal de una licencia de construcción.

Son varias las reflexiones en el desarrollo de la figura: i) El Estado no ha podido establecer cuántas y cuáles son las construcciones sin licenciamiento urbanístico; ii) No se han generado estrategias que frenen el desarrollo de construcciones ilegales; iii) El proceso sancionatorio de carácter policivo se ha dado delegado en competencia a las inspecciones de policía, según mandato de la ley 1801 de 2016, las cuales mientras no se robustezcan en su capacidad humana, no podrán de manera efectiva ejercer el control urbano y posterior de obra; y iv) Existe una laxitud en los requerimientos del reconocimiento de existencia de edificaciones en comparación con los de la licencia de construcción.

¹ Artículo para optar el Título de Especialista en Derecho Administrativo

De esta manera, este artículo se convierte también en una reflexión para optar por ejercicios de concienciación ciudadana que vayan más allá de la interposición de sanciones de carácter policivo, entendiendo que la normatividad urbana aparece para generar garantías en los procesos constructivos y legalidad para los colombianos.

Palabras clave

Reconocimiento de Edificaciones, licencia urbanística, ordenamiento territorial, Derecho Urbano

Summary

Making an approach to the figures of Urban Law is only introductory for Colombia. The acknowledgement of the presence of buildings is an institution formed a bit more than thirty years ago, it was one of the alternatives to reconcile the planned city versus the city has not had the development of territorial scheduling tools.

Recognition is the action through which the municipal planning secretary or the urban curator establishes the presence of a building, which has been developed without the granting of the respective urban planning license and he or she considers that this constructive development is according to current regulations.

As will be developed in the following document, this figure makes the requirements of the urban construction license more flexible, allowing owners and holders to subsequently legalize the existence of the building. In the legal life, the administrative act of recognition has the same legal strength as a construction license.

There are several considerations in the development of the figure: i) The State has not been able to establish how many and which are the constructions without urban licence agreement; ii) the strategies have not been generated to stop the growth of illegal constructions; iii) The police sanctioning process has been delegated to the Police Inspections, according to the command of Law 1801 of 2016, these must not strengthened in the human capacity, these will not be able to effectively exercise urban control over the structure; and iv) There is a laxity in the requirements for the acknowledgment of the existence of buildings compared to those of the construction license.

In this way, this article also becomes a reflection to lean towards the citizen awareness exercises which go beyond the lodging of a complaint of police sanctions, understanding that urban regulations appear to generate guarantees in constructive processes and legality for Colombians.

Key words

Acknowledgement of Buildings, urban license, land- use management, Urban Law.

1 INTRODUCCIÓN

Realizar un acercamiento a la figura del Reconocimiento de existencia de edificaciones como actuación de la norma urbana ocupa como propósito la tesis de este artículo.

Si bien es cierto, esta institución jurídica data de poco tiempo y no existe un adelanto jurisprudencial robusto, junto con ella se han desarrollado distintos instrumentos que hoy permiten atender de mejor manera, la realidad urbanística de las ciudades.

El presente trabajo parte del planteamiento central, referido a la flexibilidad de requisitos como ejercicio comparativo entre las licencias de construcción y el reconocimiento de existencia de edificaciones, los cuales tienen el mismo efecto en la vida jurídica.

Posteriormente, se realiza un acercamiento al precedente normativo, la variación de sus requisitos para que pueda incoarse y la comparación con la licencia de construcción.

Por último, se presentarán las conclusiones finales, estableciendo de manera subjetiva algunas impresiones que se esperan sean de provecho del lector.

Es válido decir que la tesis de este artículo se desarrolla únicamente en el reconocimiento de existencia de edificaciones y no de los asentamientos, que, si bien tiene un desarrollo histórico y normativo similar, no ocupará el análisis del presente documento.

2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El reconocimiento de edificaciones se desarrolla en la normatividad como actuación distinta a las licencias urbanísticas.

Se permite con ello legalizar construcciones con flexibilidad de requisitos, dando los mismos derechos y alcances jurídicos de la licencia urbana.

Puede entonces generarse un ideario en la comunidad respecto a la construcción ilegal previa al procedimiento de obtención de la licencia urbanística como una salida viable para la construcción de edificaciones en Colombia.

2.1 Antecedentes

El Derecho Urbanístico es relativamente nuevo en su desarrollo dentro del ordenamiento jurídico colombiano. En específico, sus primeras bases, vinieron a sentarse con la Ley 9 de 1989 y ya, con la Constitución Política de 1991 y la Ley 388 de 1997, inicia un desarrollo mucho más cercano y específico en esta importante materia.

Esta carencia de regulación normativa durante varios siglos, tal como lo menciona Solarte Portilla, Colombia no tiene un precedente importante en materia de planeación urbana, sino que fue el mismo crecimiento de las ciudades lo que empezaron a mostrar las falencias del sistema y la estructura urbana. (Solarte Portilla, 2012)

A mitad del siglo XX con la puesta en vigencia de la Ley 88 de 1947, se inició la definición de áreas

urbanas y con ello los ejercicios de distintas ciudades por iniciar a ordenar su territorio.

Posteriormente, con la expedición de la Ley 61 de 1978, se dispuso que *con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, todo núcleo urbano con más de 20.000 habitantes debería formular su respectivo Plan Integral de Desarrollo con base en las técnicas modernas de planeación urbana y de coordinación urbano-regional* (Congreso de la República, 1978).

Sin embargo, aunque la intención de la ley de Desarrollo Urbano, era la de establecer lineamientos de planificación territorial, la misma resultó ambigua y genérica, lo cual, sin duda alguna, no permitió que el instrumento mismo, denominado como **operativo**, respondiera a las necesidades, realidades y precisiones devenidas por el crecimiento de las urbes.

En todo caso, un postulado importante de la ley 61, fue el de disponer en el artículo 4 que dichos planes de desarrollo deberían contar con el control público respectivo en cuento a los usos de suelo.

Para la Corte Suprema de justicia dicha disposición debió declararse inexecutable, y así lo estableció en providencia del 14 de agosto de 1979, al considerar que *por cuanto no se sabe si se refiere a la potestad para organizar un sistema de policía administrativa o de "control público de los usos del suelo urbano", como dice el texto legal, o de que el Gobierno legisle en tal sentido, pues una y otra conclusión pueden derivarse dela ambigua expresión "se hará efectivo"* (Sentencia Sala Plena, 1979)

Lo anterior para significar, que, la preocupación por el crecimiento desenfrenado de las ciudades,

devenido por los fenómenos de migración de mitad de siglo, iniciaban a demostrar dos aspectos: El primero, la necesidad de establecer instrumentos que permitieran un crecimiento adecuado de las urbes; y el segundo, la urgencia de regular las relaciones del individuo y la ciudad, a fin de establecer límites, que no son más que aquellos que por el principio de función social afectan a la propiedad privada y, que de por sí, atienden al principio universal del interés general.

2.2 Pregunta problema

¿Es el reconocimiento de edificaciones una excepción que flexibiliza la aplicabilidad de la norma urbanística en el ordenamiento jurídico colombiano?

2.3 Justificación

Para el sistema jurídico de Colombia el urbanismo es una función pública, así lo ha dispuesto la constitución política y lo regula la ley 388 de 1997. Empero, su existencia está enmarcada dentro de los siguientes fines: *"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los*

asentamientos humanos ante los riesgos naturales". (Congreso de la República de Colombia, 1997)

En ese sentido, el urbanismo es una función integral que de manera transversal impacta al Estado, y ello implica un antes y un después en la vida jurídica del ordenamiento colombiano.

Debe entonces el Estado, regular cada uno de los fundamentos establecidos en la ley 388 de 1997, pero, además, debe generar pautas de conciliación entre el territorio y sus realidades: La dicotomía entre la ciudad que creció según la necesidad urbana y la ciudad planeada según los instrumentos de planificación vigentes.

Es allí, donde la figura de **Reconocimiento de existencia de edificaciones** empieza a desarrollarse legalmente, intentando ser parte de ese ejercicio de conciliación, resiliencia y concertación de la nueva realidad de las ciudades.

Para la Universidad Libre Seccional Socorro, es imperativa la profundización investigativa en los programas posgraduales. Por ello, desde la Especialización de Derecho Administrativo se busca generar instrumentos que permitan realizar un análisis y estudio crítico a las posturas de vanguardia que impactan la realidad de los territorios.

2.4 Objetivo general

Realizar un análisis de la figura del reconocimiento de existencia de edificaciones dentro del ordenamiento jurídico colombiano.

2.5 Objetivos específicos

- Generar los antecedentes normativos de la figura del reconocimiento de edificaciones en Colombia
- Establecer el impacto del reconocimiento de edificaciones como excepción de la norma urbana

3 METODOLOGÍA

3.1 Tipo de investigación

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo, planteando una descripción y análisis de las normas legales y su antecedente en la vida jurídica.

La orientación documental se define, en palabras de Marín, como aquella investigación que se realiza *“apoyándose en fuentes de carácter documental, esto es, en documentos de cualquier especie, tales como las obtenidas a través de fuentes bibliográficas, hemerográficas o archivísticas; la primera se basa en la consulta de libros, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en archivos como cartas oficios, circulares, expedientes, etcétera.”* (Marín, 2011).

4 RESULTADOS

I. Concepto

El reconocimiento es la actuación por medio de la cual el secretario de planeación municipal o el curador urbano establece la existencia de una edificación, la cual ha sido desarrollada sin el otorgamiento de la licencia urbanística respectiva

y, considera, que dicho desarrollo constructivo se encuentra de acuerdo a la normatividad vigente para la época de su solicitud.

II. Precedente normativo de la figura de reconocimiento de existencia de edificaciones

La ley 9 de 1989, es quizás el primer precedente normativo a la figura del reconocimiento de edificaciones. Justamente, el artículo 48 de la normativa dispuso que los concejos podrían delegar a los alcaldes *la legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social*, lo cual implicaría su incorporación a los perímetros urbanos. (Congreso de la República, 1989).

Aunque la norma fue específica para los asentamientos de vivienda de interés social, en base a ella se emitió el Decreto 1052 de 1998 y se reglamentaron las licencias de construcción y urbanismo, estableciendo que sin perjuicio de las eventuales responsabilidades jurídicas y administrativas, **las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieren obtenido, podrían ser reconocidos por los curadores urbanos del respectivo distrito o municipio. siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a la norma urbanística vigente.** (Presidencia de la República, 1998).

Con la expedición de la ley 388 de 1997, se establecieron por primera vez en Colombia las bases para el desarrollo de los Planes de Ordenamiento Territorial, intentando así armonizar lo dispuesto en la ley 9 de 1989, la

Constitución Política de 1991, la Ley 152 de 1994 y la Ley 99 de 1993.

De esa manera y para el caso específico del reconocimiento de existencia de edificaciones, como se verá en el desarrollo normativo, el surgimiento de los POT y la sinergia en su aplicación con los demás instrumentos de planeación, empiezan a sentar las bases para que la institución del reconocimiento sea más clara, concisa y aplicable.

Con la expedición del Decreto 1379 de 2002, se cambian los requisitos para el reconocimiento de edificaciones. el cual modifica las condiciones del reconocimiento estableciendo que las construcciones que no hubiesen obtenido la licencia respectiva, podían ser reconocidas por la autoridad que por virtud de su competencia tuviese la facultad en el municipio.

Además, estableció que para los municipios cuya población en cabecera urbana fuese igual o superior a *un millón de habitantes* podían determinar *las normas y requisitos para este trámite*. (Presidencia de la República, 2002)

Más adelante vino la expedición del Decreto 1600 de 2005. Con éste se modifica el tiempo para la solicitud del trámite de reconocimiento con el fin de declarar **la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003** que no cuentan con licencia de construcción. (Presidencia de la República, 2005).

Con solo unos meses en vigencia este Decreto se modifica por el 564 de 2006, incorporando la obligación a *los curadores urbanos de informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones pertinentes*. De igual

manera se establece el reconocimiento tácito de *los Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, con el acto administrativo que establezca su declaratoria*. (Presidencia de la República, 2005)

En el mismo sentido, recuerda en su contenido que es deber de las entidades territoriales establecer normas para el reconocimiento de edificaciones dentro de sus planes de ordenamiento territorial.

En el año 2010, se expide el Decreto 1469 que reglamenta de manera más detallada el reconocimiento de edificaciones.

El artículo 64 de la citada norma, estableció una nueva disposición: ya no se establece la posibilidad del reconocimiento por fecha específica sino por tiempo de antigüedad, por ello a partir del 2010, **los reconocimientos pueden otorgarse a la edificación se haya construido cinco (5) años antes de la solicitud**.

El Decreto 1469 de 2010, fue compilado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el Decreto 1077 de 2015, como ejercicio de uniformidad de la normatividad vigente en materia urbanística, sin que modifique alguna cuestión de fondo de la figura misma.

Por último, el Congreso de la República promulga la ley 1848 de 2017 y en ella dispone que se declara la existencia de las edificaciones que se ejecutaron sin obtener la licencia respectiva, siempre que 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 ley**. (Congreso de la República, 2017). Esta norma es reglamentada por el Decreto 1333 de 2020 y modifica el Decreto 1077 de 2015.

III. Variación de los requisitos de la solicitud de reconocimiento de existencia de edificaciones

Con la expedición del Decreto 1052 de 1998, para aprobar el reconocimiento de edificaciones, el curador urbano tenía que realizar una visita técnica al inmueble para verificar los documentos radicados por el solicitante, los cuales debían incluir lo siguiente: i) Peritaje técnico; ii) levantamiento arquitectónico de la construcción; y iii) Declaración de antigüedad de la construcción, en este caso debían estar construidas y finalizadas desde antes del 9 de agosto de 1996. (Presidencia de la República, 1998)

Ya luego, con el Decreto 1600 de 2005 se establecen nuevas consideraciones al disponer que la misma no procede cuando se ubiquen en: i) zona de protección ambiental; ii) zona declarada como de alto riesgo no mitigable; y iii) en inmuebles afectados por obra pública. En cuanto a los requisitos técnicos, se incorpora la solicitud mediante el formulario único nacional de radicación y la aclaración respecto del peritaje técnico, en cuanto a la norma de sismo resistencia NSR aplicable, dependiendo así la aplicación de la ley 400 de 1997 o el Decreto 2809 del 2000.

Con la entrada en vigencia del Decreto 1469 de 2010, se incorpora además de la situación de afectación reglada en el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, la no factibilidad de reconocimiento en inmuebles que ocupen el espacio público.

Posteriormente, con el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 1203 de 2017 y el Decreto 1333 de 2020, se desarrollaron a detalle los requisitos del peritaje técnico.

IV. Comparación de requisitos entre la licencia urbanística de construcción y el reconocimiento de existencia de edificaciones

Según el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución No. 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, son requisitos comunes a toda solicitud de licenciamiento urbanístico los siguientes:

- *Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, expedido antes de un mes de la fecha de la solicitud*
- *Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario*
- *La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud*
- *Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha no sea superior a un mes*
- *Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año*
- *Copia de matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017)*

Por su parte, la solicitud de licencia urbanística de construcción son los siguientes:

- *Memoria de los cálculos y diseños estructurales*
- *Los estudios geotécnicos y de suelos*

- *El proyecto arquitectónico*
- *Memoria de diseño de los elementos no estructurales*
- *Planos estructurales del proyecto*

De igual manera, para proyectos de más de 2.000 m² se establecen mayores requisitos los cuales no se tomarán en el presente análisis.

En cuanto a lo requerido para el reconocimiento de existencia de edificaciones se debe allegar ésta documentación:

- *Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente firmados por arquitecto responsable.*
- *Copia del peritaje técnico que determine la estabilidad de la construcción y propuesta para las intervenciones y obras a realizar*
- *Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entiende bajo la gravedad de juramento (5 años mínimo).*

5 DISCUSIÓN

No existe municipio en Colombia que no tenga edificaciones sin licencia urbanística de construcción. Ello para significar, que como se mencionó en el acápite de antecedentes, Colombia no data de una política de desarrollo urbano construida en base a la proyección de ciudad, sino más bien, que la reglamentación urbanística surge por la necesidad y la obligación que se demandó con el crecimiento abrupto de las urbes.

El territorio nacional a su largo y ancho cuenta con construcciones sin permiso alguno. Verbigracia, los mismos monumentos nacionales, departamentales, distritales o municipales, los edificios administrativos, los equipamientos

colectivos, las instituciones educativas, ente otros, hoy por hoy, no reportan licencias para su construcción ni se mencionan en los expedientes municipales.

Sin duda alguna, la figura de reconocimiento de edificaciones, surge en su momento para armonizar la ciudad sin planificación con la ciudad ordenada. Ahora bien, ello se convierte en un sofisma cuando los mismos municipios no desarrollan la actividad de control urbanístico, o no cuentan con las herramientas y el equipo técnico para desarrollar la labor de las oficinas de planeación y las inspecciones de policía, o, sencillamente, el ideario colectivo de la falsa sugerencia de que no se requiere acto administrativo alguno para desarrollar los inmuebles.

En ese orden de ideas, el reconocimiento de edificaciones como figura excepcional de la norma colombiana, se instituyó de manera permanente. Como pudo observarse en el antecedente normativo, en principio, se buscaba que en todos los municipios y ciudades se realizaran los trámites para construcciones que dataran de antes de agosto de 1996.

Sin embargo, la realidad fue otra, y sin haber dado solución en el 96 y con el desarrollo de la ley 388 de 1997, se dio nueva fecha en el 2003, estableciendo posteriormente en 2010 que bastaría con que se dieran cinco años o más de antigüedad de la construcción.

Así prevaleció la postura del ejecutivo nacional, hasta que en 2017 se volvió a dar la fecha perentoria, situación que se ratificó en octubre de 2020.

Ello permite significar, que el distanciamiento de la realidad de la construcción en Colombia versus

el desarrollo normativo es de grandes proporciones.

Aunque la figura de reconocimiento de edificación aparece en 1989, Colombia no ha podido identificar un factor de concertación social más allá de la rigurosa reglamentación y el desarrollo del proceso sancionatorio – policivo para intentar frenar la construcción sin el lleno de requisitos.

Incluso, otra realidad más compleja todavía, y tal como se estableció en el ejercicio de comparación de requisitos, para la expedición de licencia urbanística en modalidad de construcción son mucho más estrictos que los que se requieren para el reconocimiento de edificación.

Mientras la licencia de construcción pretende generar un desarrollo constructivo acorde a la normatividad de ordenamiento territorial vigente - tanto de carácter nacional como municipal- y la capacidad del suelo, el reconocimiento pretende medir la capacidad portante y la estabilidad de la construcción, ya sin estudio geotécnico, entre otros, bastando apenas un peritaje técnico.

Se encuentra entonces, una gran laxitud y flexibilidad, en tanto resulta más sencillo legalizar de manera posterior que hacerlo para iniciar la construcción.

6 CONCLUSIONES

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 realizado por el DANE, existen un total de 18.236.098 personas con déficit habitacional de vivienda, ya sea de carácter cuantitativo o cualitativo. (Departamento Nacional de Estadística DANE, 2018).

Esta cifra es relevante, entre tanto uno de los fines del Estado es garantizar vivienda digna a los ciudadanos, lo cual siempre recaerá en los procesos macro de ordenación del territorio y su desarrollo a través del licenciamiento urbanístico.

Si bien, el reconocimiento de existencia de edificaciones no recae únicamente en vivienda, es importante denotar que siendo este un instrumento de más de treinta años no logró la eficiencia esperada en su continua reglamentación.

Del recorrido histórico y normativo que se realizó en el análisis de la figura de reconocimiento de existencia de edificaciones, la primera gran conclusión es que el aparato estatal carece de las herramientas técnicas y humanas para verificar lo siguiente: i) En primer término, el Estado no ha podido establecer cuántas y cuáles son las construcciones sin licenciamiento urbanístico; ii) No ha podido generar estrategias que frenen el desarrollo de construcciones ilegales; y iii) el proceso sancionatorio de carácter policivo se ha dado delegado en competencia a las inspecciones de policía, según mandato de la ley 1801 de 2016, las cuales mientras no se robustezcan en su capacidad humana, no podrán de manera efectiva ejercer el control urbano.

La imposibilidad del ciudadano de reconocer la importancia del licenciamiento urbanístico también es preocupante. En términos jurídicos, las licencias urbanísticas de construcción son actos administrativos particulares por los cuales se autoriza el adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento o demolición, con el cual el titular adquiere unos derechos y obligaciones.

En términos de cuidado, el proceso de licenciamiento urbanístico le permite al titular, llámese propietario o poseedor tener la garantía

de desarrollar un proceso constructivo, no solamente dentro del marco de la normatividad legal sino también, con los criterios técnicos que le generen la tranquilidad de edificar en áreas adecuadas y con la tecnicidad apropiada.

La no comprensión de esos términos, ha permitido que se ejecuten construcciones sin el mínimo de requisitos, lo que sin duda tiene consecuencias en el ámbito económico, ambiental, riesgo de desastres, civil, entre otros.

El mismo desarrollo de una figura como el **reconocimiento de existencia de edificación** genera en el ciudadano la idea de que puede construir y después legalizar. Ello, en mi opinión, contribuye a la construcción ilegal y el crecimiento desordenado de las ciudades.

Claro está, que, si bien las causales de no reconocimiento son suficientemente claras y el término para requerir la legalización también lo es, aún falta mucho en el mismo ejercicio de conciencia colectiva para asumir la responsabilidad en esta materia.

En todo caso, otros factores como el costo de las licencias, la duración de los trámites y en gran medida el desconocimiento, influyen directamente en la decisión de los ciudadanos.

Por último, aunque la figura intente subsanar los requisitos y trámites dejados de operar, incluso el decidir si se requiere modificación o reforzamiento

de estructuras, es claro que su intención primaria era garantizar en una corta vigencia que los territorios pudiesen armonizar su realidad, los propietarios aclarar situaciones jurídicas y el Estado implementar instrumentos que permitiesen proyectar de mejor manera el crecimiento de las ciudades.

Lamentablemente esta loable intención aún tiene una perspectiva de cumplimiento lejana.

7 Referencias

- Congreso de la República. (15 de Diciembre de 1978). Ley 61 de 1978. *Ley Orgánica del Desarrollo Urbano*. Bogotá, Colombia: Gaceta del Congreso. Obtenido de <http://www.suin-juricol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1614122>
- Congreso de la República. (11 de Enero de 1989). Ley 9 de 1989. *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia: Gaceta Oficial. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>
- Congreso de la República. (18 de Julio de 2017). Ley 1848 de 2017. *Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia: Gaceta Oficial. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1848_2017.html
- Congreso de la República de Colombia. (24 de julio de 1997). Ley 388 de 1997. *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia: Gaceta Oficial. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Departamento Nacional de Estadística DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Bogotá: DANE. Obtenido de <file:///D:/Documents/ESPECIALIZACION%20DERECHO%20ADMINISTRATIVO/METODOLOGIA/deficit-hab-2020-presentacion.pdf>
- Marín, A. (2011). *Metodología de la Investigación y Formulación de Proyectos. Estadística y Probabilidades*. Bogotá: Humanet.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015 de Mayo de 2015). *Decreto 1077 de 2015*. Obtenido de Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio: <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2017). *Resolución 463 de 2017*. Bogotá: Minvivienda. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/0463%20-%202017.pdf>
- Presidencia de la República. (10 de Junio de 1998). Decreto 1052 de 1998. *Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas*. Bogotá, Colombia: Diario Oficial. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1464#1>
- Presidencia de la República. (5 de Julio de 2002). Decreto 1379 de 2002. *Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1052 de 1998*. Bogotá, Colombia: Diario Oficial. Obtenido de <http://www.suin-juricol.gov.co/viewDocument.asp?id=1739971>
- Presidencia de la República. (20 de Mayo de 2005). Decreto 1600 de 2005. *Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de*

asentamientos humanos. Bogotá, Colombia: Diario Oficial. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=16545>

Presidencia de la República. (24 de Febrero de 2005). Decreto 564 de 2005. *Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de In.* Bogotá, Colombia: Diario Oficial. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=19163>

Sentencia Sala Plena, Acta número 27. (Corte Suprema de Justicia 14 de Agosto de 1979). Obtenido de [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20CLX%20n.%202401%20\(1979\).pdf](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20CLX%20n.%202401%20(1979).pdf)

Solarte Portilla, P. A. (2012). *Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano*. Bogotá: Leyer Editores.