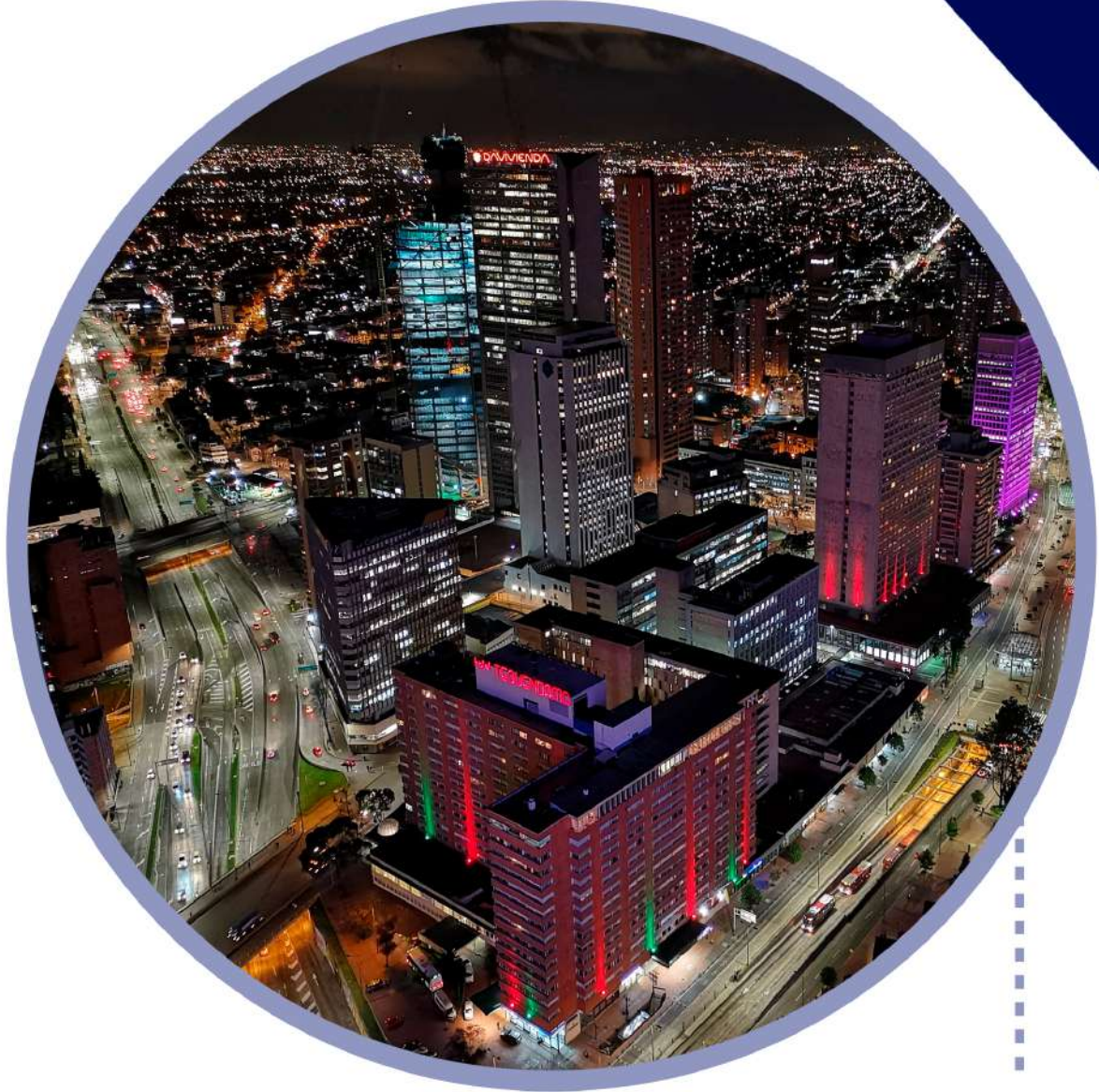




**COLEGIO NACIONAL DE
CURADORES URBANOS**



EL CURADOR URBANO Y EL LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

www.curadoresurbanos.org



I PARTE

EL CURADOR URBANO



¿QUÉ ES UN CURADOR URBANO?

(DECRETO LEY 2150 DE 1995 ARTÍCULO 50 - LEY 388 DE 1997 ARTÍCULO 101, MODIFICADO POR LA LEY 810 DE 2003 ARTÍCULO 9 - DECRETO 1077 DE 2015 ARTICULO 2.2.6.6.1.1)

Es un particular que ejerce la función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión.

¿CUÁNDO NACE LA FIGURA DEL CURADOR URBANO?

La figura del curador nace del Decreto Nacional 2150 de diciembre 5 de 1995, que luego fue reglamentado por el Decreto 992 de junio 4 de 1996, donde se reglamentaba la figura del curador urbano y se establecían los plazos para que las administraciones municipales y distritales la implementaran en su jurisdicción; en ese mismo año se expidió el Decreto 1753 el 26 de septiembre, con el cual se creó el sistema económico de los Curadores Urbanos.

La Ley 388 de 1997 consolidó definitivamente la figura del Curador Urbano, posteriormente modificada por la Ley 810 de 2003.

¿QUÉ PROCEDIMIENTO DEBEN ADELANTAR LOS MUNICIPIOS QUE QUIERAN OPTAR POR LA FIGURA DEL CURADOR URBANO?

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará por acto administrativo los municipios que de acuerdo con su actividad edificadora requieren implementar la figura de curador urbano. Una vez expedido el acto administrativo, los alcaldes podrán determinar el número de curadores que requiere su municipio e iniciar el proceso de designación de conformidad con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 1796, sin que en ningún caso sean menos de dos (2).



¿QUÉ PERFIL DEBE TENER UN CURADOR URBANO?

(LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 22 - DECRETO 1077 DE 2015
ARTICULO 2.2.6.6.3.3 MODIFICADOPOR EL ARTÍCULO 19
DEL DECRETO 1203 DE 2017



Ser ciudadano colombiano en ejercicio, o extranjero residente legalmente en el país, no mayor de 70 años y estar en pleno goce de los derechos civiles de acuerdo con la Constitución Nacional y las leyes civiles.



Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, abogado o en áreas de las ciencias sociales, económicas o de la administración y posgrado en derecho urbano, urbanismo



Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades de desarrollo o la planificación urbana.



No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la ley.



Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.



Inscribirse y aprobar el concurso de designación de curadores urbanos de que trata la ley.

¿CUÁNTOS CURADORES URBANOS HAY EN COLOMBIA?



97 CURADORES URBANOS EN EL PAÍS

En 47 ciudades del país.

¿EXISTE LA CURADURÍA URBANA COMO ENTIDAD?

No existe la Curaduría Urbana como entidad, la Curaduría Urbana no está constituida como persona jurídica de carácter público o privado, tampoco está sujeto a acciones judiciales.



¿CÓMO SE SELECCIONAN LOS CURADORES URBANOS?

(LEY 1796 DE 2016 TITULO IV, CAPITULO 1 - DECRETO 1077 DE 2015 SECCIÓN 3, CAPITULO 6, TITULO 6, PARTE 2 DEL LIBRO 2 MODIFICADA POR EL ARTICULO 19 DEL DECRETO 1203 DE 2017)

Los Curadores Urbanos son seleccionados mediante concurso de méritos, adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública y en lo que corresponde a la elaboración de las pruebas de conocimiento técnico y específico escritas para ser aplicadas a los aspirantes al concurso de méritos, el Departamento Administrativo de la Función Pública recibirá el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro.




¿POR CUÁNTO TIEMPO SON DESIGNADOS LOS CURADORES URBANOS?

LEY 388 DE 1997 ARTÍCULO 1 NUMERAL 4, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY 2079 DE 2021

Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participen y aprueben el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.





¿QUÉ CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS ESTUDIAN, TRAMITAN Y EXPIDEN LOS CURADORES URBANOS?

A los curadores urbanos les corresponde adelantar el estudio, trámite y expedición de las siguientes clases de licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

- Licencia de urbanización
- Licencia de parcelación
- Licencias de subdivisión
- Licencias de construcción

¿QUÉ NORMA REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO DE LICENCIAMIENTO?

Actualmente el Decreto Nacional 1077 de 2015.

¿QUÉ OTROS TRÁMITES SE ADELANTAN ANTE LOS CURADORES URBANOS?

- Reconocimiento de las edificaciones existentes.
- Prorrogas de licencias.
- Revalidaciones de licencias.
- Ajuste de cotas de áreas.
- Concepto de norma urbanística
- Concepto de uso del suelo.
- Copia certificada de planos.
- Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.
- Autorización para el movimiento de tierras.
- Aprobación de piscinas.
- Modificación de Planos Urbanísticos de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.
- Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público.
- Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos.



¿QUÉ COSTOS DEBEN PAGARSE AL CURADOR URBANO?

Las solicitudes de licencias presentadas ante los curadores generan un cargo fijo, que debe ser cancelado al momento de la radicación de la solicitud, y un cargo variable, que se genera con la viabilidad del proyecto y que debe ser cancelado para la expedición de la correspondiente licencia.

Los cargos fijos y variables, tienen unos factores distintos para cada municipio o distrito, igualmente su liquidación depende del uso, el área del proyecto, el estrato.

Las licencias de subdivisión, la prórroga y revalidación de la licencia, como las otras actuaciones también generan el pago de un cargo único

¿QUÉ SERVICIOS NO PRESTAN LOS CURADORES URBANOS?

- Control y verificación de las obras.
- Contravención a las normas de usos del suelo
- Elaboración de estudios y planes
- Visitas a obras



CURADORES AUTORIZADOS

COSTA ATÁNTICA	CURADORES AUTORIZADOS
BARRANQUILLA	2
PUERTO COLOMBIA	2
CARTAGENA	2
MONTERÍA	2
SANTA MARTA	2
SINCELEJO	2
SOLEDAD	2
VALLEDUPAR	2

ANTIOQUIA	CURADORES AUTORIZADOS
BELLO	2
ENVIGADO	2
ITAGUÍ	2
MEDELLÍN	4
RIONEGRO	2

SANTANDERES	CURADORES AUTORIZADOS
BARRANCABERMEJA	1
BUCARAMANGA	2
CÚCUTA	2
FLORIDABLANCA	2
GIRÓN	2
PIEDECUESTA	2

LLANOS ORIENTALES	CURADORES AUTORIZADOS
VILLAVICENCIO	2
YOPAL	2

EJE CAFETERO	CURADORES AUTORIZADOS
ARMENIA	2
DOSQUEBRADAS	2
MANIZALES	2
PEREIRA	2

PACÍFICO	CURADORES AUTORIZADOS
BUENAVENTURA	2
BUGA	1
CALI	3
CARTAGO	1
PALMIRA	2
PASTO	2
POPAYÁN	2
TUTUÁ	2
YUMBO	2

CUNDINAMARCA	CURADORES AUTORIZADOS
CAJICÁ	2
FUNZA	2
COTA	2
FUSAGASUGÁ	2
MOSQUERA	2
TOCANCIPÁ	2
SOACHA	2

BOGOTÁ D.C.	CURADORES AUTORIZADOS
BOGOTA D.C.	5

BOYACÁ	CURADORES AUTORIZADOS
DUITAMA	2
SOGAMOSO	2
TUNJA	2

TOLIMA GRANDE	CURADORES AUTORIZADOS
IBAGUÉ	2
NEIVA	2

MUNICIPIOS AUTORIZADOS

ANTIOQUIA	12
-----------	----

COSTA ATLANTICA	16
-----------------	----

SANTANDERES	11
-------------	----

BOYACÁ	6
--------	---

BOGOTÁ D.C	5
------------	---

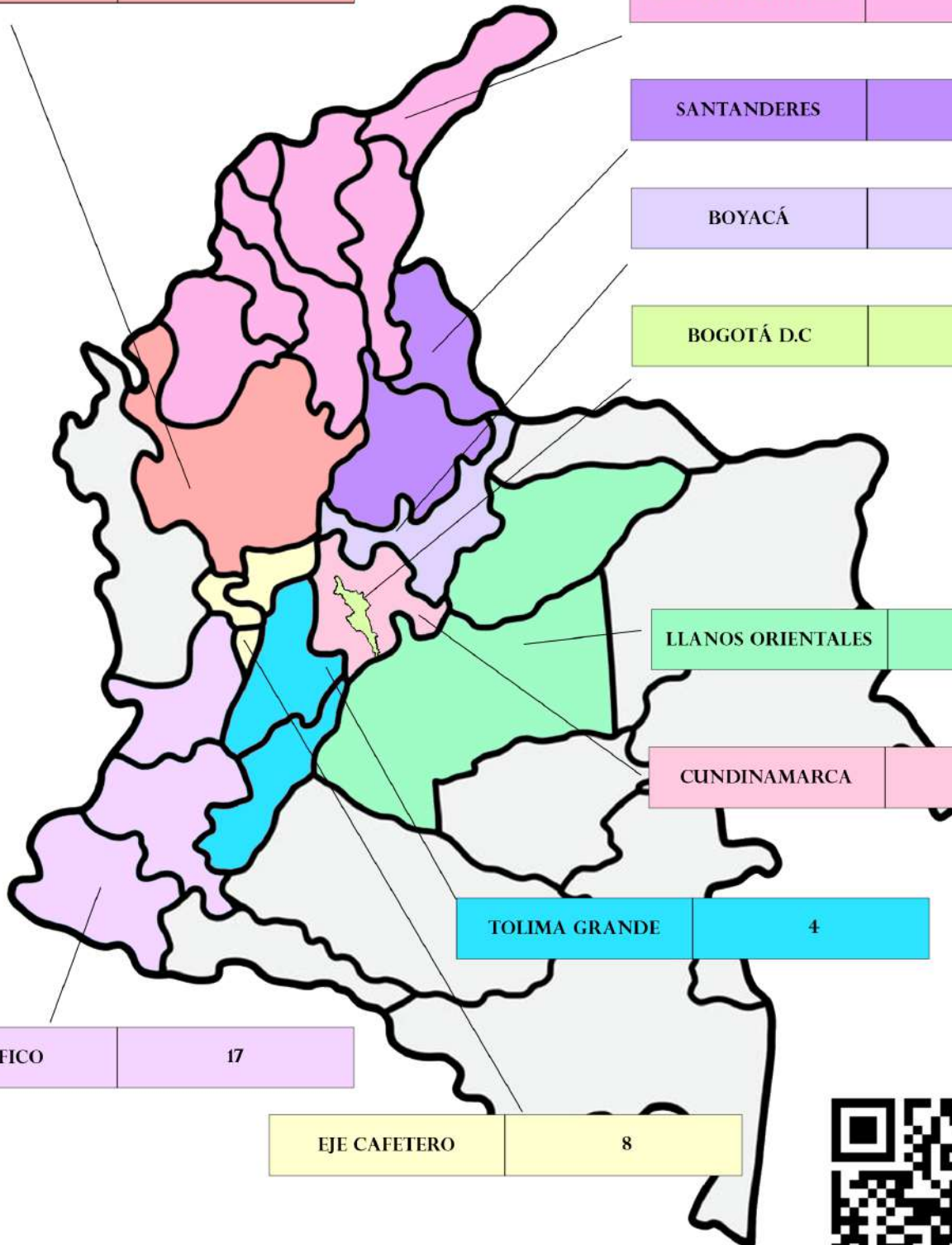
LLANOS ORIENTALES	4
-------------------	---

CUNDINAMARCA	14
--------------	----

TOLIMA GRANDE	4
---------------	---

PACÍFICO	17
----------	----

EJE CAFETERO	8
--------------	---





II PARTE

LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

¿QUÉ ES UNA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar elloteo o subdivisión de predios.



¿CUÁNDO SE NECESITA UNA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Se requiere de manera previa a la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales.

Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo, salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.





¿QUÉ IMPLICA EL OTORGAMIENTO DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

¿QUÉ OBRAS NO REQUIEREN LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO LEY 019 DE 2012, ARTÍCULO 192 – DECRETO 1077 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.6.1.1.11, ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 287 DE 2021 Y MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

1.1 La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como, torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.

1.2 La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Requieren licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que trata el numeral 1.2. del numeral primero. Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión



4. En el marco de lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021, no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para la ejecución de los proyectos de vivienda y acciones que se determinen por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR).

¿CUÁLES SON LAS CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS COMPETENCIA DEL CURADOR URBANO?

(DECRETO 1077 DE 2015 ART. 2.2.6.1.1.4 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 7 DECRETO 1783 DE 2021)

1. LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicio públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.



MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN:

DESARROLLO:

Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

SANEAMIENTO:

Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.



REURBANIZACIÓN:

Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

2. LICENCIA DE PARCELACIÓN

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.5)

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

3. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

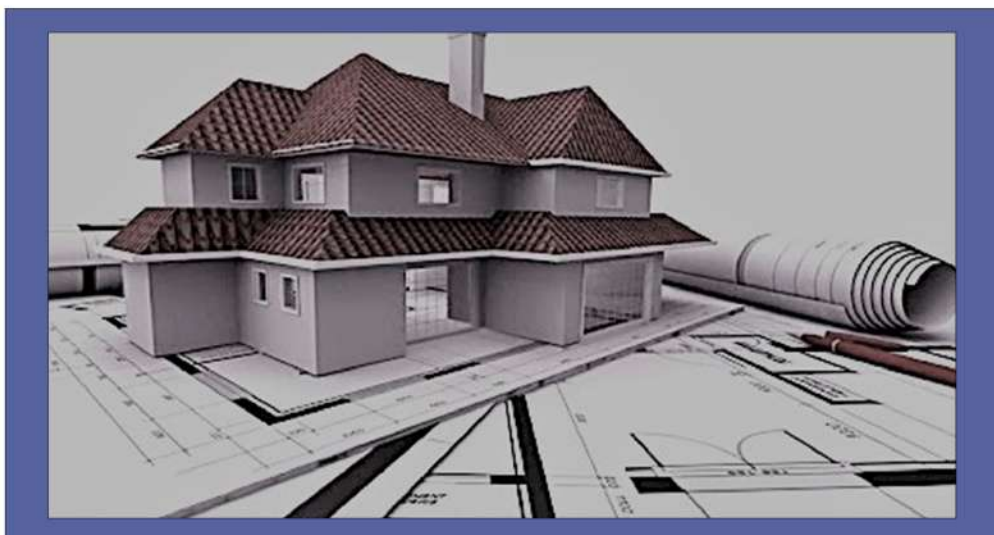
Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

MODALIDADES DE LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN:

EN SUELO RURAL Y DE EXPANSIÓN URBANA:

Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.



EN SUELO URBANO:

Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto 1077 de 2015, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:



- A** Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
- B** Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- C** Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.

RELOTEO:

Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

4. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 1203 DE 2017 Y EL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.





MODALIDADES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

OBRA NUEVA

Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

AMPLIACIÓN

Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

ADECUACIÓN

Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

MODIFICACIÓN

Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

RESTAURACIÓN

Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.



REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

DEMOLICIÓN

Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

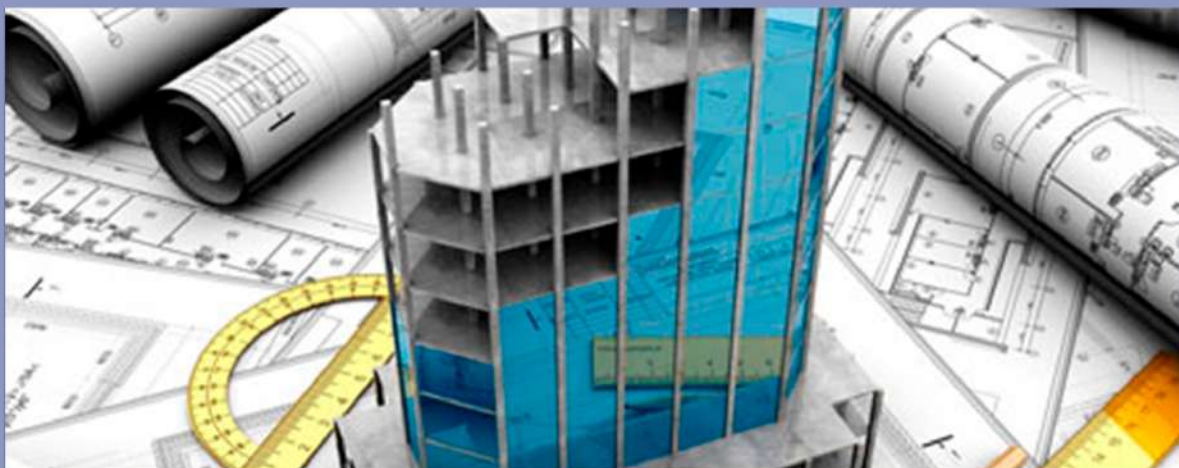
RECONSTRUCCIÓN

Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.

CERRAMIENTO

Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.



¿CUALÉS SON LOS DOCUMENTOS PARA LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 15 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución.



Consulte aquí los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, establecido en la **Resolución 1025 del 31 diciembre 2021**, expedida por Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

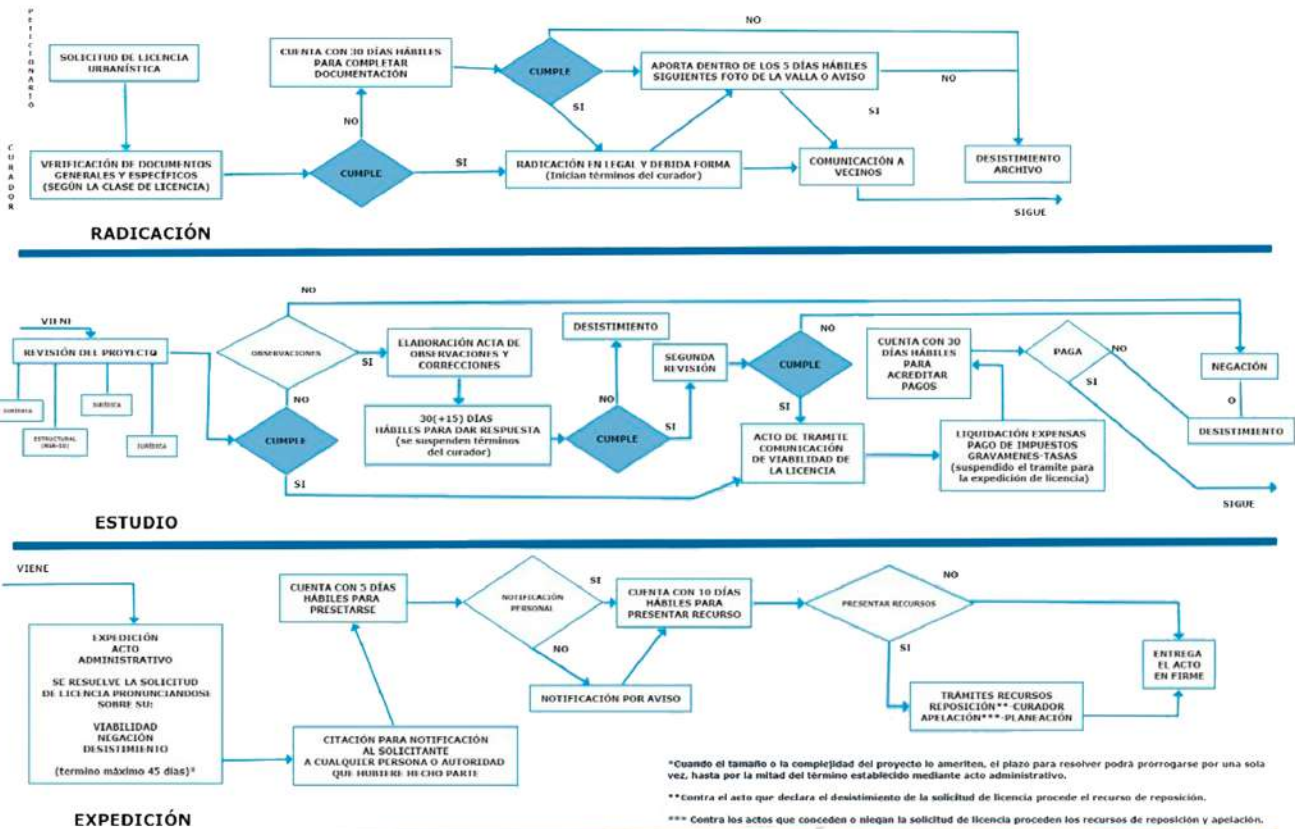
FORMULARIO UNICO NACIONAL



Consulte el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de la existencia de edificaciones, modificado por la Resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO?

(DECRETO 1077 DE 2015, TÍTULO 6 - IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL, CAPÍTULO I - LICENCIAS URBANÍSTICAS, SECCIÓN 2 - PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES)



¿QUIÉN PUEDE SER TITULAR DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.



En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concurra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.



Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Los operadores o administradores de los parques cementerios podrán ser titulares y presentar la solicitud de licencias urbanísticas sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos que se localicen dentro de su ámbito de aplicación, y sin necesidad de aportar las matrículas inmobiliarias que se hayan creado para cada uno de estos, siempre y cuando no se intervengan dichos nichos o tumbas y dentro de los cinco (5) días siguientes a que se realice la solicitud respectiva, efectúen y acrediten el procedimiento establecido en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.



¿CUÁL ES LA RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.15 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 1203 DE 2017)

El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviera en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.



¿CÓMO OPONERSE AL TRÁMITE DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 17 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso.

Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.





¿CUÁL ES EL TÉRMINO PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES?

(LEY 388 DE 1997 ARTÍCULO 99 - DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 20 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Los curadores urbanos, cuentan con un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

¿QUÉ SUCEDE SI EL CURADOR URBANO NO SE PRONUNCIA DURANTE LOS 45 DÍAS HÁBILES?

(LEY 388 DE 1997 ARTÍCULO 99 - DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 20 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.



¿QUÉ INFORMACIÓN CONTIENE LA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 22 DECRETO 1783 DE 2021)

La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

- 1.** Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.

- 2.** Tipo de licencia y modalidad.

- 3.** Vigencia

- 4.** Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador, parcelador y/o del constructor responsable.

- 5.** Datos del predio:
 - 5.1** Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.
 - 5.2** Dirección o ubicación del predio con plano de localización.

- 6.** Las licencias de construcción deberán contener la descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción. En el caso de licencias de urbanización y parcelación estas deberán incluir como mínimo los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, así como las normas urbanísticas de edificabilidad con las cuales se desarrollarán las futuras construcciones y las obligaciones de cesiones públicas para espacio público, equipamiento o vías.

7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.

10. Señalar para los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales, la obligación de obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación.

11. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

12. Las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar, que resulten de su participación en un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo reglamenten o complementen.



¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 1203 DE 2017, Y EL ARTÍCULO 23 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

- 1.** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 2.** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- 3.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 4.** Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

- 5.** Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
- 6.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.
- 7.** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- 8.** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 9.** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.



¿QUE RECURSOS PUEDEN PRESENTARSE CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDA O NIEGUE LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.9 - MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 25 DEL DECRETO 1783 DE 2021))

Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque la decisión.

El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque la decisión. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

¿CUÁL ES LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 - MODIFICADO POR ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 2218 DE 2015, EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 2013 DE 2017, EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 691 DE 2020, ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 1019 DE 2021, Y EL ART. 27 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

VIGENCIA DE 48 MESES

Licencia de Urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización	+	Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva
Licencia de Parcelación	+	Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva

Licencias prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses.

VIGENCIA DE 36 MESES

Licencia de Urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización		
Licencia de Parcelación		
Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva		
Las revalidaciones de las clases y modalidades de licencias antes señaladas		
Licencia de Urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización	+	Licencia de Construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento
Licencia de Parcelación	+	Licencia de Construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento

Licencias prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses

VIGENCIA DE 24 MESES

Licencia de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva

Las revalidaciones de la licencia de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva

Licencias prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses.

VIGENCIA DE 12 MESES

Licencia de Urbanización en la modalidad de saneamiento

Licencia de Parcelación para saneamiento

Licencias de subdivisión

Estas licencias no son objeto de prórroga ni revalidación.

¿CÓMO SE ADELANTA EL TRÁMITE DE LA PRÓRROGA DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 - MODIFICADO POR ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 2218 DE 2015, EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 2013 DE 2017, EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 691 DE 2020, ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 1019 DE 2021, Y EL ART. 27 DEL DECRETO 1783 DE 2021)

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado.



¿QUÉ ES LA REVALIDACIÓN Y CUÁNDO PROCEDE?

(DECRETO ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3, MODIFICADO POR EL ART. 29 DECRETO 1783 DE 2021)

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1.** En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
- 2.** En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
- 3.** En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento. que haga sus veces.

4. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

III PARTE

OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS



OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.13.1 MODIFICADO
POR EL ART 12 DECRETO 1203 DE 2017)

Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

1. Ajuste de cotas de áreas.
2. Concepto de norma urbanística.
3. Concepto de uso del suelo.
4. Copia certificada de planos.
5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.
6. Autorización para el movimiento de tierras. Modificado por el art. 30 Decreto 1783 de 2021.
7. Aprobación de piscinas. Modificado por el art. 30, Decreto 1783 de 2021.
8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos. Modificado por el art. 30, Decreto 1783 de 2021.
9. Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público.
10. Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos. Modificado por el art 12, Decreto 1203 de 2017.

VIGENCIA DE LAS OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

PARÁGRAFO 3 DEL ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 DEL DECRETO 1077 DE 2015

ACTUACIÓN	VIGENCIA
1. Ajustes de cotas de áreas 2. Concepto de norma urbanística 3. Concepto de uso del suelo 4. Copia certificada de planos 5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal 8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos 9. Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público	No está limitada en el tiempo por cuanto no conllevan autorización de ejecución de obras sino la actualización, acreditación, conceptualización o certificación de situaciones urbanísticas. Los conceptos de norma urbanística y uso del suelo estarán vigentes mientras esté vigente la norma urbanística Fundamento de su expedición.
6. Autorización para el movimiento de tierras 7. Aprobación de piscinas	Dieciocho (18) meses improrrogables
10. Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos	Tendrá vigencia mientras no se modifique la norma sismorresistente



RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIONES

**(DECRETO 1077 ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1, MODIFICADO
POR EL ART. 1 DEL DECRETO 1333 DE 2020)**

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 ejecutan sin obtener la respectiva licencia.

¿CUÁNDO PROCEDE EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES?

- 1.** Se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes
- 2.** La edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Es decir, la edificación concluyo con su construcción antes del 17 de julio de 2012. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
- 3.** La edificación no se encuentre en áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección.
- 4.** La edificación no se encuentre en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas POT.
- 5.** Los inmuebles de propiedad privada no estén afectados por UTILIDAD PUBLICA o que ocupen total o parcialmente el espacio público.
- 6.** El reconocimiento de la existencia de edificaciones no se adelante sobre predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan.
- 7.** No sean viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados.

Requieren revisión independiente de los diseños estructurales los reconocimientos con reforzamiento estructural y/o con licencia de construcción en las modalidades de ampliación o modificación, si cumple al menos con uno de los siguientes criterios:

- Edificaciones en donde se propongan cinco (5) o más unidades de vivienda. De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1783 de 2021, artículo 18, parágrafo 1.
- Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²). Según lo indicado en el Decreto 945 de junio 5 de 2017, apéndice A-6, literal A-6.3.1.3.
- Cuando el diseñador estructural o el ingeniero geotecnista exijan supervisión técnica a las edificaciones, en virtud de su complejidad, procedimientos constructivos especiales o los materiales empleados.

Todo reconocimiento con reforzamiento estructural requiere Supervisión Técnica. NSR Capítulo 10 - A.10.1.6

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO?

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.4.2.2, MODIFICADO POR EL ART. 1 DEL DECRETO 1333 DE 2020)



RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS UBICADAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS URBANÍSTICAMENTE

(ARTÍCULO 8 DE LA LEY 1848 DE 2017, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 122 DEL DECRETO LEY 2106 DE 2019 Y EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY 2079 DE 2021)

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.



REPARTO DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA O DE ACTOS DE RECONOCIMIENTO DE PROYECTOS DE LAS ENTIDADES ESTATALES Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL INDIVIDUAL

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.6.1)

Las solicitudes de licencias o de actos de reconocimiento que presenten las entidades estatales o los particulares para proyectos de vivienda de interés social individual, deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto en los términos previstos en este artículo.

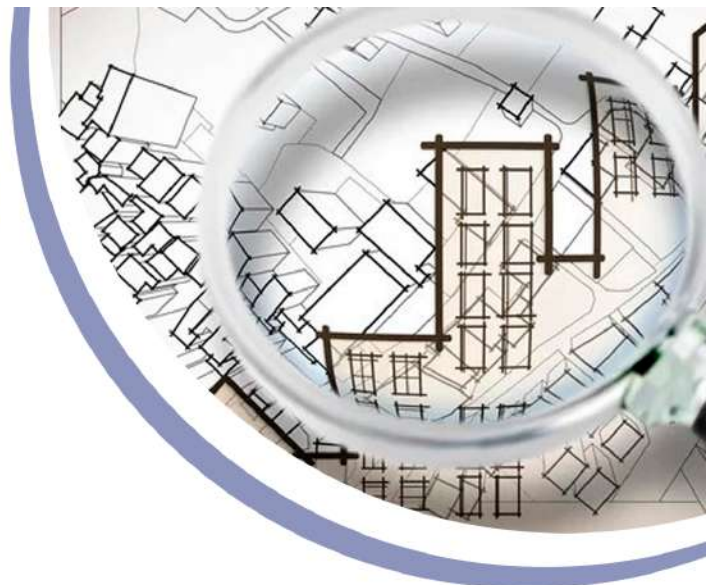
La entidad interesada o el particular solamente presentarán el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia diligenciado ante el curador urbano encargado del reparto, quien de manera inmediata hará el mismo, indicando el curador urbano ante quien debe radicar la solicitud. Al curador al que se asigne el proyecto le corresponde revisar que el mismo cumpla con las condiciones de legal y debida forma previstas en este decreto.

El curador urbano responsable del reparto llevará dos consecutivos uno para el reparto de las solicitudes que presenten las entidades estatales y otro para el reparto de los proyectos de vivienda de interés social individual. En cada uno se consignará el número del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la fecha y hora de recibo de la solicitud y la designación del curador urbano en razón al orden numérico que los identifica. Si por cualquier causa se desiste del proyecto, la nueva o nuevas solicitudes sobre el mismo predio no requerirán reparto y se tramitarán ante el mismo curador. Las prórrogas, modificaciones y revalidaciones de licencias correspondientes a esta clase de proyectos se tramitarán ante el Curador Urbano que expidió la licencia o quien haya sido designado provisional o definitivamente mediante acto administrativo.

En todo caso, el pago del cargo fijo "CF" de que trata el presente decreto deberá cancelarse ante el curador urbano que adelante el trámite.

EXPENSAS POR LOS TRÁMITES ANTE LOS CURADORES URBANOS

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1.,
MODIFICADO POR EL ART 21 DECRETO 1203 DE 2017)



Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

PAGO DE LOS IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1.,
MODIFICADO POR EL ART 21 DECRETO 1203 DE 2017)

El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano. Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS

(DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3, MODIFICADO POR EL ART. 1 DECRETO 1890 DE 2021)

Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde E expresa el valor total de la expensa; Cf corresponde al cargo fijo; Cv corresponde al cargo variable; i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, m expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y j es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

1. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (Cf) será igual a 10,01 Unidad de Valor Tributario -UVT.
2. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (Cv) será igual a 20,02 Unidad de Valor Tributario -UVT.
3. Factor i por estrato de vivienda y categoría de usos:

Vivienda					
1	2	3	4	5	6
0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5

Otros Usos			
Q	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 300	2.9	2.9	2.9
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4. Factor **j** para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:

4.1 **j** de construcción para proyectos iguales o menores a 100 m²:
j = 0,45

4.2 **j** de construcción para proyectos superiores a 100 m² e inferiores a 11.000 m²:

$$J = \frac{3.8}{0.12 + \frac{800}{Q}}$$

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4.3 **j** de construcción para proyectos superiores a 11.000 m²:

$$J = \frac{2.2}{0.018 + \frac{800}{Q}}$$

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud

4.4. J de urbanismo y parcelación:

$$J = \frac{4}{0.025 + \frac{2000}{Q}}$$

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

