



CARTILLA

CURADORES URBANOS

Y TRAMITE DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS
ACTUACIONES

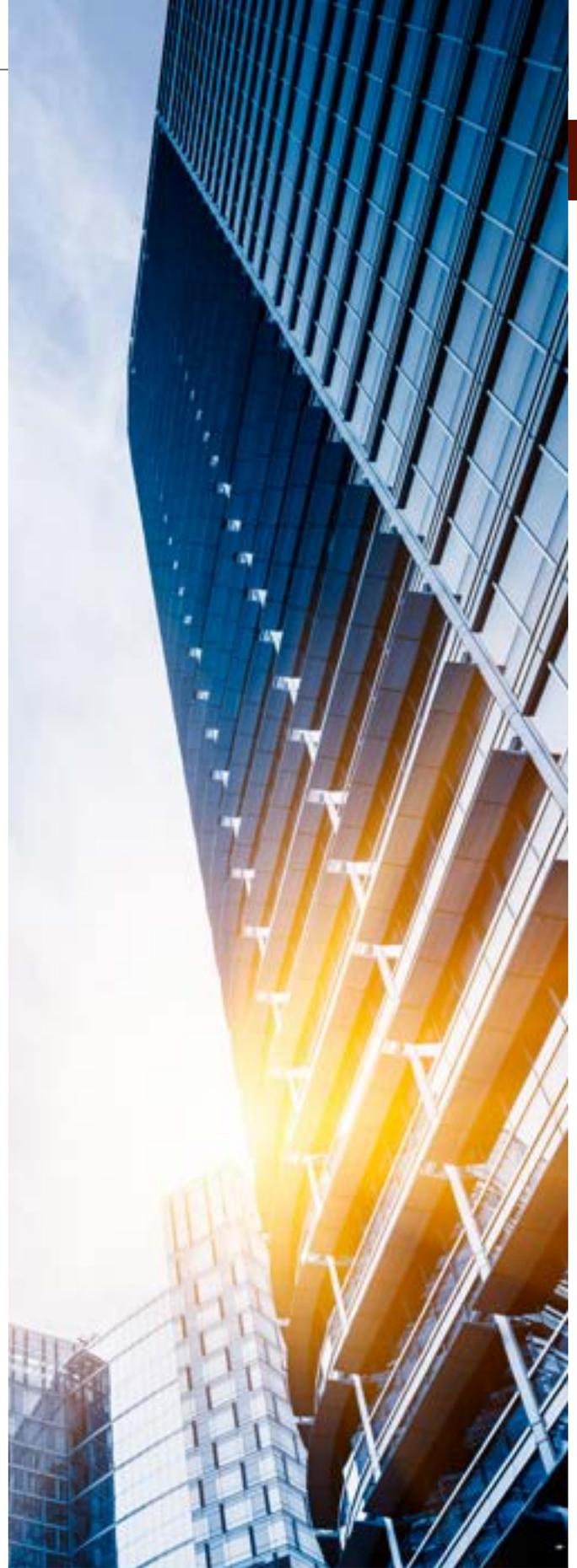


CARTILLA

CURADORES URBANOS

Y TRÁMITE DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y
OTRAS ACTUACIONES

2021



1

INFORMACIÓN GENERAL

1. ¿Qué es un Curador Urbano y cuándo nace en nuestro ordenamiento jurídico?

(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 artículo 2.2.6.6.1.1).

El Decreto Ley 2150 de 1995, incorporó la figura del Curador Urbano, definido como un particular encargado de dar fe acerca del cumplimiento de las normas vigentes aplicables en cada caso concreto. La finalidad principal de su creación, fue la de encargar a un particular calificado e independiente, la responsabilidad de realizar la función pública de estudiar, tramitar y expedir las Licencias de Urbanismo o de Construcción, atribuida hasta entonces, de manera exclusiva, a las oficinas de planeación municipal y distrital.

De acuerdo con lo definido en la Ley 388 de 1997, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a partir de las normas de urbanización y edificación vigentes en el territorio de su competencia.

La función pública que ejercen los curadores urbanos es un servicio público que no solo garantiza que el desarrollo constructivo de los municipios y distritos se ejecute en cumplimiento del ordenamiento jurídico urbanístico, sino que además garantiza el derecho económico, social y cultural a la vivienda digna y el derecho fundamental de propiedad privada.





2. ¿Qué función pública cumplen los curadores urbanos?

(Ley 388 de 1997 artículo 101, modificado por la Ley 810 de 2003 artículo 9 - Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.2).

Estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión.

3. ¿Cómo se seleccionan los Curadores Urbanos?

(Ley 1796 de 2016 Título IV, Capítulo I – Decreto 1077 de 2015 Sección 3, Capítulo 6, Título 6, Parte 2 del Libro 2 modificada por el artículo 19 del Decreto 1203 de 2017).

Los curadores urbanos son designados por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública con el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

4. ¿Qué requisitos se deben cumplir para ser designado como Curador Urbano?

(Ley 1796 de 2016 artículo 22 – Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.3.3 modificado por 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, políticas de suelo, planificación territorial, regional o urbana, y la correspondiente matrícula, tarjeta o licencia profesional, en los casos de las profesiones reglamentadas.

- 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.

5. ¿Por cuánto tiempo ejercen los Curadores Urbanos la función?

(Ley 388 de 1997 artículo 1 numeral 4, modificado por el artículo 35 de la Ley 2079 de 2021).

Los Curadores Urbanos son designados para períodos individuales de cinco (5) años. Cuando finalice el periodo del curador, podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos. 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.

6. ¿Cuántos curadores urbanos hay en Colombia y en qué municipios y distritos?

(Ley 388 de 1997 artículo 101, modificado por la Ley 810 de 2003 artículo 9 - Ley 1796 de 2016 artículo 21 parágrafo 2 - Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.6.1)



96

Curadores Urbanos en el país

Los Curadores Urbanos que han sido autorizados desde la creación de la figura son **96**, para el ejercicio de funciones en **47** municipios y distritos a lo largo y ancho del país, ubicados en los centros urbanos que muestran los mayores índices de edificación y quienes atienden las demandas de servicio de más de 27.290.000 de usuarios.

Los Curadores Urbanos estudian, tramitan y expiden licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal

Municipios con Curadores Autorizados

Costa Atlántica	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
Tuluá	1
Yumbo	2

Cundinamarca	Curadores Autorizados
Cajicá	2
Funza	2
Cota	2
Fusagasugá	2
Mosquera	2
Tocancipá	2
Soacha	2

Bogotá D.C.	Curadores Autorizados
Bogotá D.C.	5

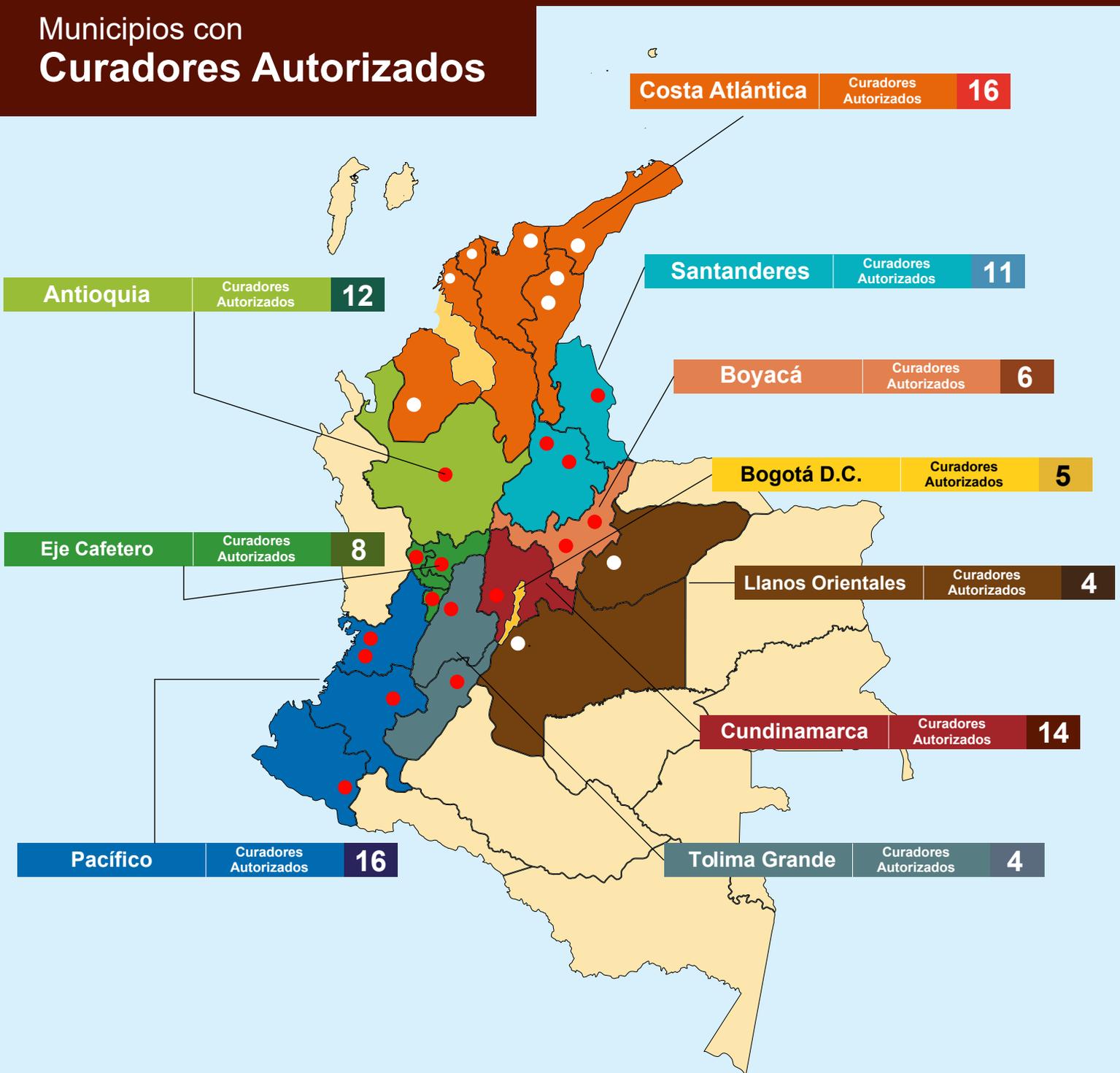
Boyacá	Curadores Autorizados
Duitama	2
Sogamoso	2
Tunja	2

Tolima Grande	Curadores Autorizados
Ibagué	2
Neiva	2

o distrital le haya determinado como de su jurisdicción, tal como señala el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003.

Los municipios y distritos que cuentan con la figura del curador actualmente son los siguientes:

Municipios con Curadores Autorizados



En los municipios que no cuenten con la figura del Curador Urbano, la función de estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas le corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

7. ¿Cuál es el Régimen de responsabilidades de los Curadores Urbanos?

Señala el artículo 101 de la ley 388 de 1997 que el Curador Urbano es un particular revestido de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación en el territorio de su jurisdicción, las cuales son el fundamento a partir del cual expide licencias de construcción, parcelación, urbanismo, demolición y subdivisión.

En ese mismo sentido, el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015 establece que los Curadores Urbanos son autónomos en el ejercicio de sus funciones y que por los daños y perjuicios que ocasionen en el desarrollo de las mismas, responden penal, disciplinaria, fiscal y civilmente.

En materia disciplinaria los curadores urbanos responden por las faltas descritas en el título I del libro III del Código Disciplinario Único, el cual contiene disposiciones relativas a los particulares que ejercen funciones públicas.

Aunado a lo anterior, en la Ley 1796 de 2016 se introdujo una tipología de faltas disciplinarias, junto con unas nuevas y específicas inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades, disposiciones que con las ya referidas de la Ley 734 de 2002, forman un todo normativo de carácter disciplinario, aplicable a estos profesionales en el ejercicio de la función pública encomendada.

Así mismo, se menciona la responsabilidad civil que les atañe por los eventuales daños y perjuicios que ocasionen en desarrollo de su función.

Curaduría
Piedecuesta/Santander



8. ¿Quién vigila a los curadores urbanos?

(Ley 1796 de 2016 artículo 24)

La Superintendencia de Notariado y Registro de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 ejerce las funciones de Inspección, Vigilancia y Control respecto de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos, igualmente aplica el Régimen Disciplinario Especial, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación. 🇨🇴

2

LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y OTRAS ACTUACIONES

1. ¿Qué es una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 2 del Decreto 2218 de 2015 y por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017).

Una licencia urbanística es un acto administrativo de autorización, de carácter particular y concreto, mediante el cual le permite a su titular realizar 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 llevar a cabo el loteo o subdivisión de predios.



2. ¿Qué debe contener una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.5, modificado por el artículo 10 del Decreto 1203 de 2017)

El acto administrativo por medio del cual se otorga la licencia debe contener 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 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. 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.
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.

3. ¿Qué obras no requieren licencia urbanística?

(Ley 810 de 2003 artículo 8 - Decreto Ley 019 de 2012 artículo 192)

Cuando se trate de obras que tengan como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, denominadas reparaciones o mejoras locativas, para su realización no se requerirá de la obtención de licencia de construcción.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

De igual manera, el artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012 contiene el régimen especial en materia de licencias urbanísticas, norma según la cual no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

- 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, radioayudas 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.
- La construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas.
- La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.
- 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.
- La construcción, adecuación o ampliación de infraestructura penitenciaria y carcelaria, según lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 1704 de 2014.

Sólo requerirán 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 referida a: i) los proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional,



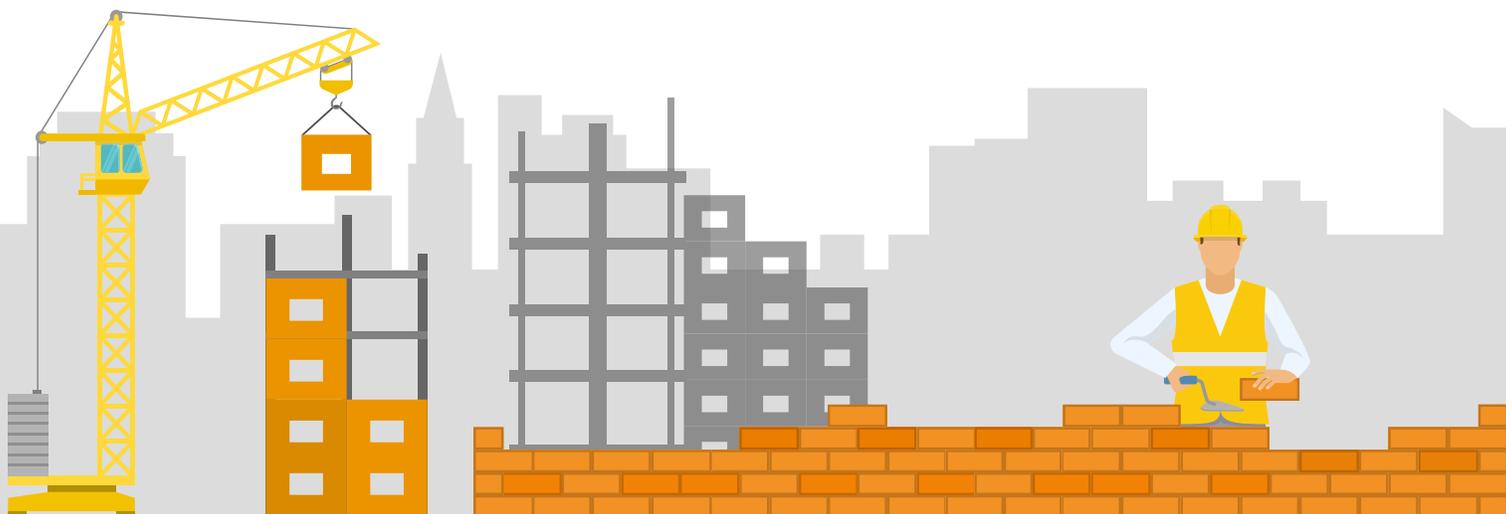
Sólo requerirán licencia de construcción

regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas; ii) para La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.

4. ¿Qué derechos otorga una licencia urbanística a su titular?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 2 del Decreto 2218 de 2015 y por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017)

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.



5. ¿Quiénes pueden ser titulares de una licencia urbanística?

(Decreto 1077 artículo 2.2.6.1.2.1.5, modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016)

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

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 concorra 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 solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.



6. ¿Cuáles son las obligaciones de los titulares de las licencias?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.6, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017)

Los titulares de las licencias urbanísticas están sujetos a las siguientes obligaciones:

- 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.
- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.

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 presente decreto.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el

- Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.

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.

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.

- 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. 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.
- 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 fiduciario 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 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.

7. ¿Qué responsabilidad tiene el titular de una licencia?

(Decreto 1077 de 2015 artículos 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 estuviere 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.

8. ¿Qué tipo de licencias tramita el curador y cuáles son sus modalidades?

(Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.1.3)

El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de es competencia de los municipios y distritos. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público.

Curaduría
Itagüí / Antioquia



LICENCIA DE URBANIZACIÓN

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.4, modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015)

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 servicios 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.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

Modalidades:

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 de que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecu-



tar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. 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

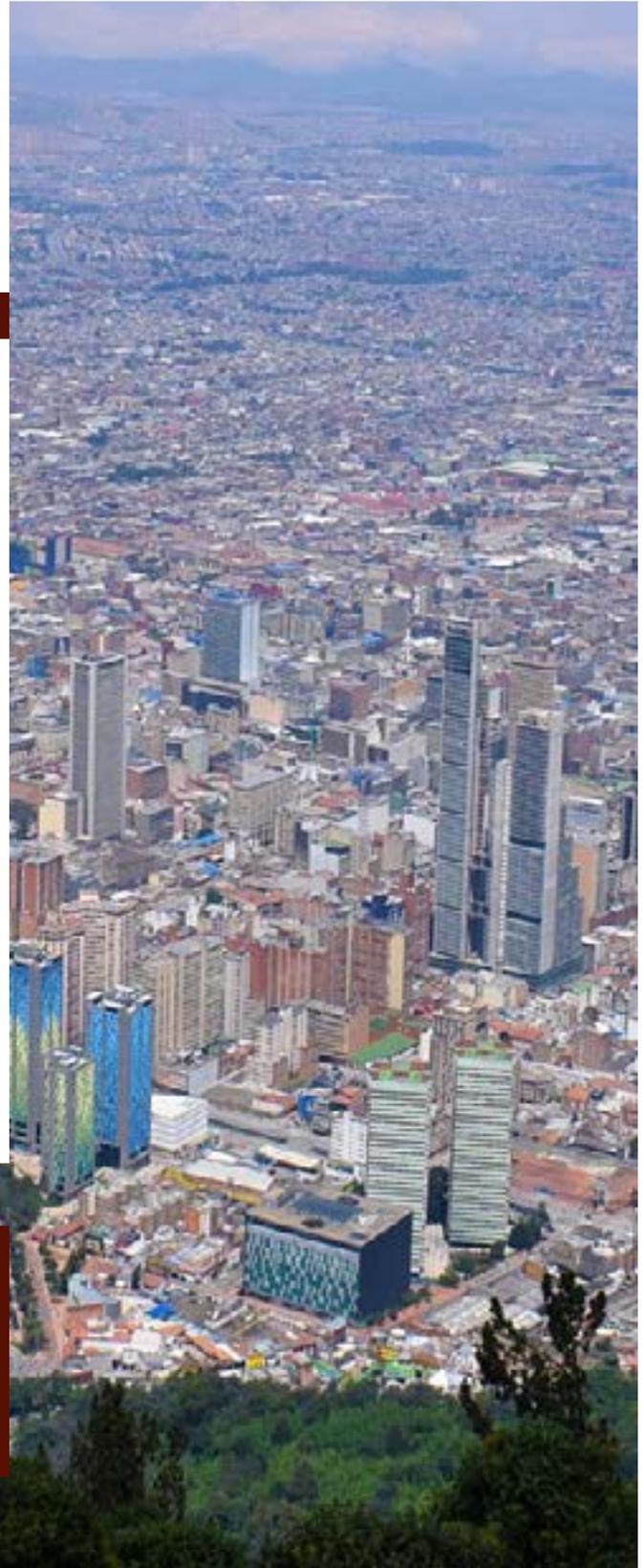
Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos,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

En el caso de 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.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

Estas licencias

se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.



LICENCIA DE PARCELACIÓN

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.4, modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015)

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. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.



Estas parcelaciones

podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 y el artículo 3 del Decreto 1203 de 2017)

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:

En suelo rural y de expansión urbana

Subdivisión rural.

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 y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

En suelo urbano

Subdivisión urbana.

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 presente decreto, 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.

Reloteo

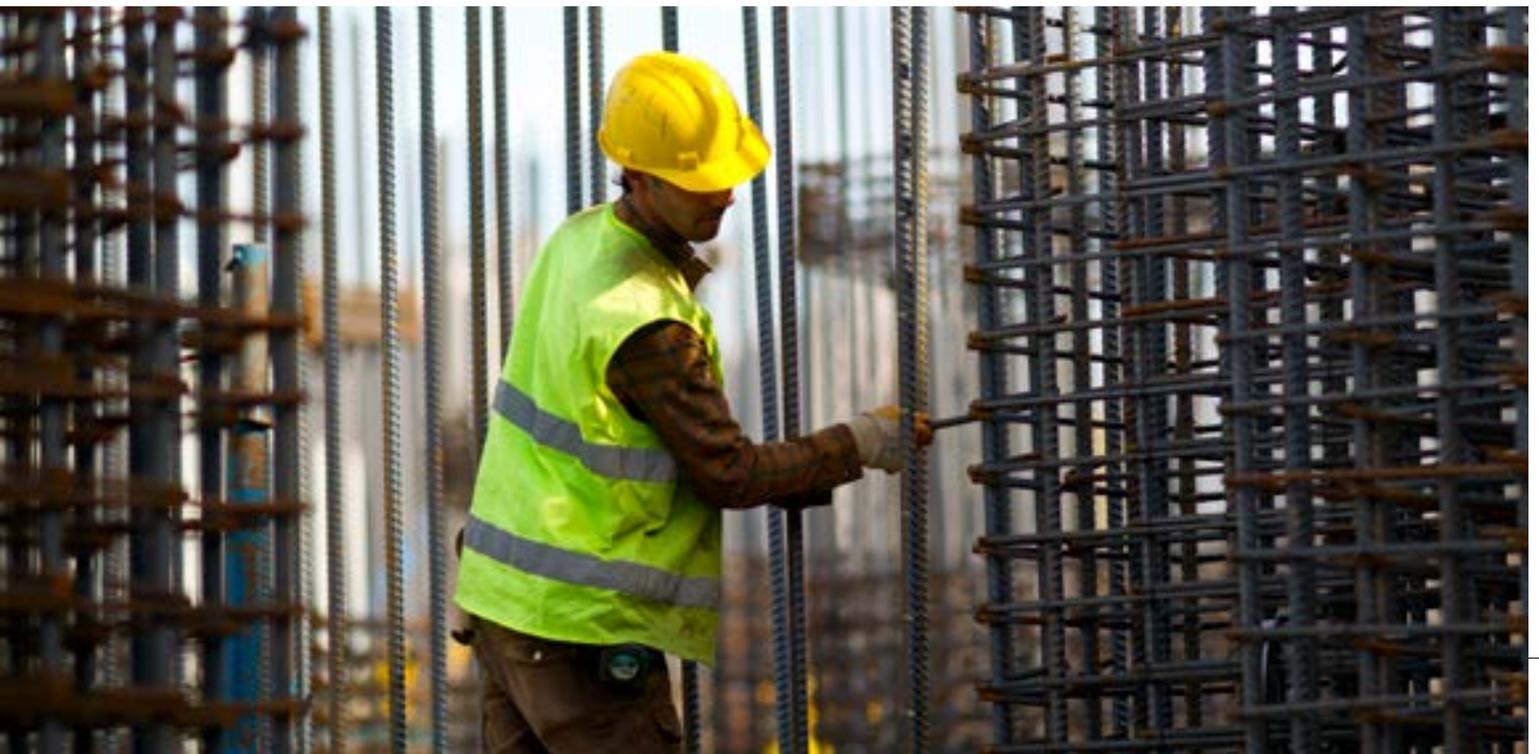
Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad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



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015, artículo 2 del Decreto 1197 de 2016 y el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017)

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:

Obra nueva

Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos 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.

Adecuación

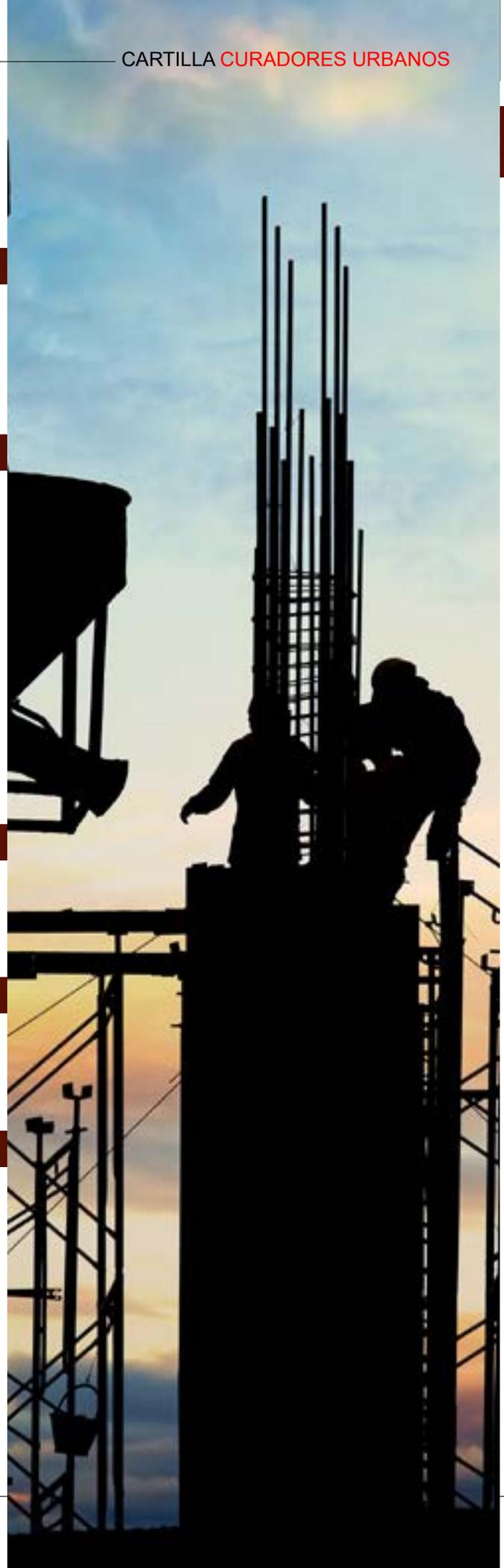
Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

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 sismorresistencia 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.

Tratándose de predios ubicados en área de influencia de un Sector Urbano declarado Bien de Interés Cultural, esta modalidad se deberá otorgar con la modalidad de cerramiento.

Las demás modalidades de licencia de construcción solo se podrán expedir cuando se aporte el anteproyecto de intervención aprobado por la autoridad competente.

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.

Cerramiento

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



9. ¿Qué es el reconocimiento de una edificación?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.4.1.1 modificado por el artículo 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 ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, que modificó el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, los alcaldes de los municipios y distritos, incluso aquellos que cuenten con la figura del curador urbano, tramitarán las solicitudes de reconocimiento de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, garantizando que dicho procedimiento se adelante sin costo para el solicitante.

10. ¿Quién determina los requisitos o los documentos que deben acompañar una solicitud de licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.7, modificado por el artículo 6 Decreto 1203 de 2017)

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, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017.

De acuerdo con lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución 462 del 13 de julio de 2017, “Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”.

11. ¿Cuáles son los documentos que se deben adjuntar en una solicitud de licencia urbanística?

(Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio)

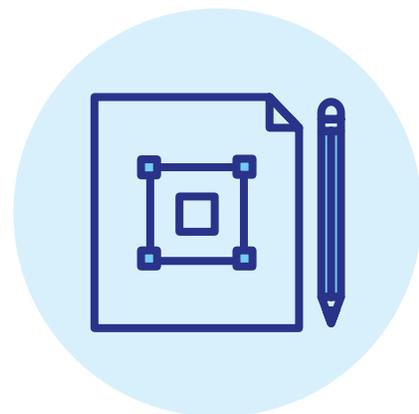
En la Resolución No. 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se especifican los documentos generales que deberán acompañar toda solicitud de licencias, así como los específicos según la clase y modalidad de licencia.

12. ¿Qué otros trámites se adelantan ante los curadores urbanos?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1, modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017)

Ajuste de cotas de áreas

Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.



Concepto de norma urbanística

Es el dictamen escrito por medio del cual el Curador Urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.



Concepto de uso del suelo

Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.



Copia certificada de planos

Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.



Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal

Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural.

Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.



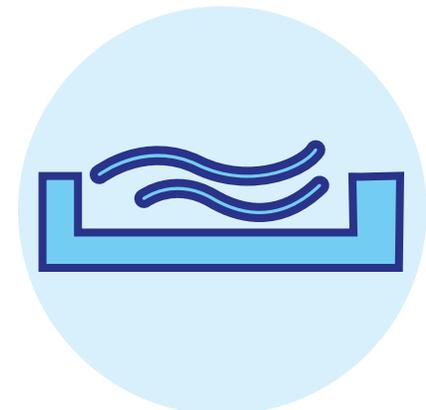
Autorización para el movimiento de tierras

Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción. Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.



Aprobación de piscinas

Es la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente.



Modificación de Planos Urbanísticos de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos

Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público.

Para efectos de definir la condición de bienes de uso público o con vocación de uso público en desarrollos urbanísticos construidos por el desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT) y que de conformidad con la Ley 1001 de 2005 se deban ceder a título gratuito a las entidades del orden municipal o distrital, se deberá tener en consideración cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Que al superponer los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, sobre la base cartográfica catastral oficial, y debidamente georreferenciado el bien, el mismo se identifique como una zona de cesión o destinada al uso público;
- b) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, el bien haya sido efectivamente utilizado por la comunidad como zona verde o parque, siempre y cuando el ente territorial acredite que ha invertido recursos en el predio o que los destinará a más tardar dentro de la vigencia fiscal inmediatamente siguiente a la transferencia, so pena de la restitución del predio;
- c) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el bien se encuentre conformando un perfil vial;
- d) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el predio se encuentre en una zona de protección ambiental. En todos los casos anteriores, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, elaborará un “Plano Récord de Identificación de

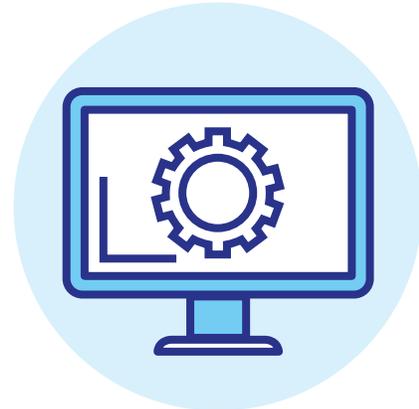
Zonas de Uso Público” y lo remitirá al municipio o distrito, para su incorporación en la cartografía oficial.

Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos

Es la revisión independiente de los diseños estructurales que adelanta el curador urbano en los términos del apéndice A-6 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, en la cual constata que el diseño estructural propuesto en el proyecto cumple con la norma sismorresistente.

El alcance y trámite de la revisión de los diseños estructurales se adelantará conforme a lo establecido en la Resolución número 0015 de 2015 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. La revisión independiente de los diseños estructurales que realiza el curador urbano estará vigente mientras no se modifique la Norma Sismorresistente.

Esta revisión solo podrá ser adelantada por el curador urbano del municipio más cercano del mismo departamento, en aquellos municipios y distritos donde no se cuente con la figura de curador urbano.



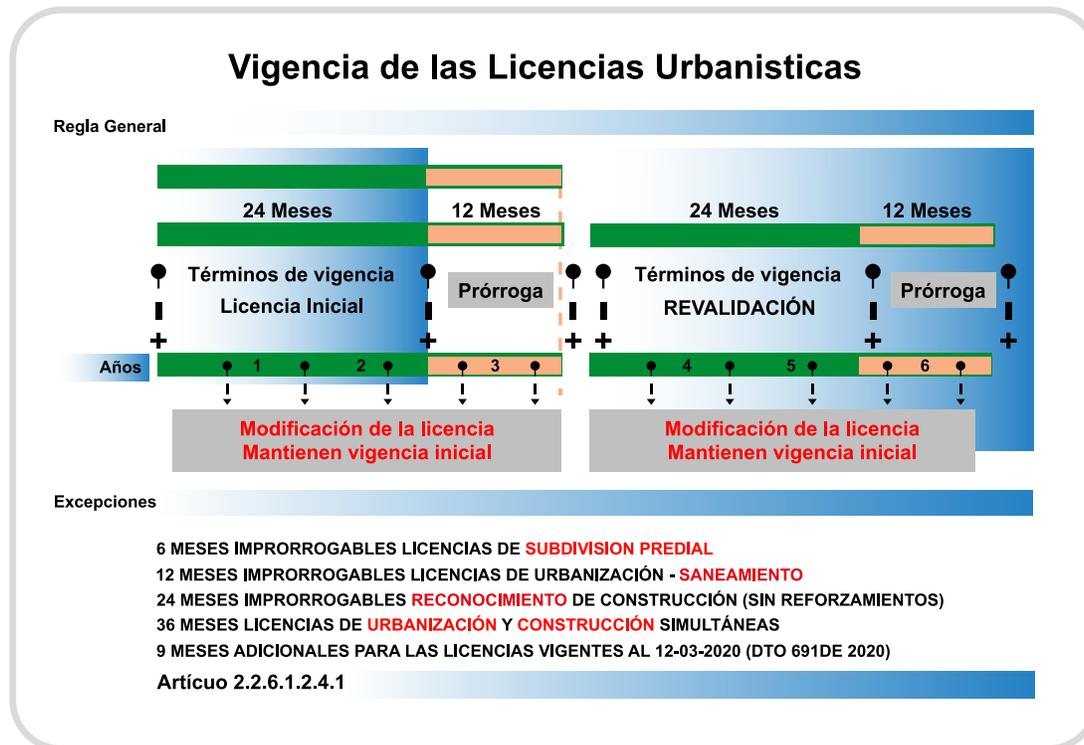
El alcance y trámite

de la revisión de los diseños estructurales se adelantará conforme a lo establecido en la Resolución número 0015 de 2015



13. ¿Qué vigencia tiene una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.1, modificado por el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016)



Cuadro tomado del Colegio Nacional de Curadores Urbanos

Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.

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, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

14. ¿La vigencia de una licencia puede ser ampliada?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.1, modificado por el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016)

El término de vigencia de la licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, pueden ser prorrogadas por un periodo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Curaduría
Piedecuesta / Santander



15. ¿Qué es la modificación de una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017)

Es la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente. Es otorgada por cualquier curador urbano por solicitud del titular de la licencia; una modificación de una licencia no amplía la vigencia de esta.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

16. ¿Qué es una revalidación?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.3 modificado por el artículo 6 Decreto Nacional 1197 de 2016)

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, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en 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 por ciento (50%).
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 por ciento (50%) 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.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones 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. ■

Curaduría
Piedecuesta / Santander

CURADURÍA 2
ARQ. MARIA FERNANDA AMAYA MADRID

3

PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA



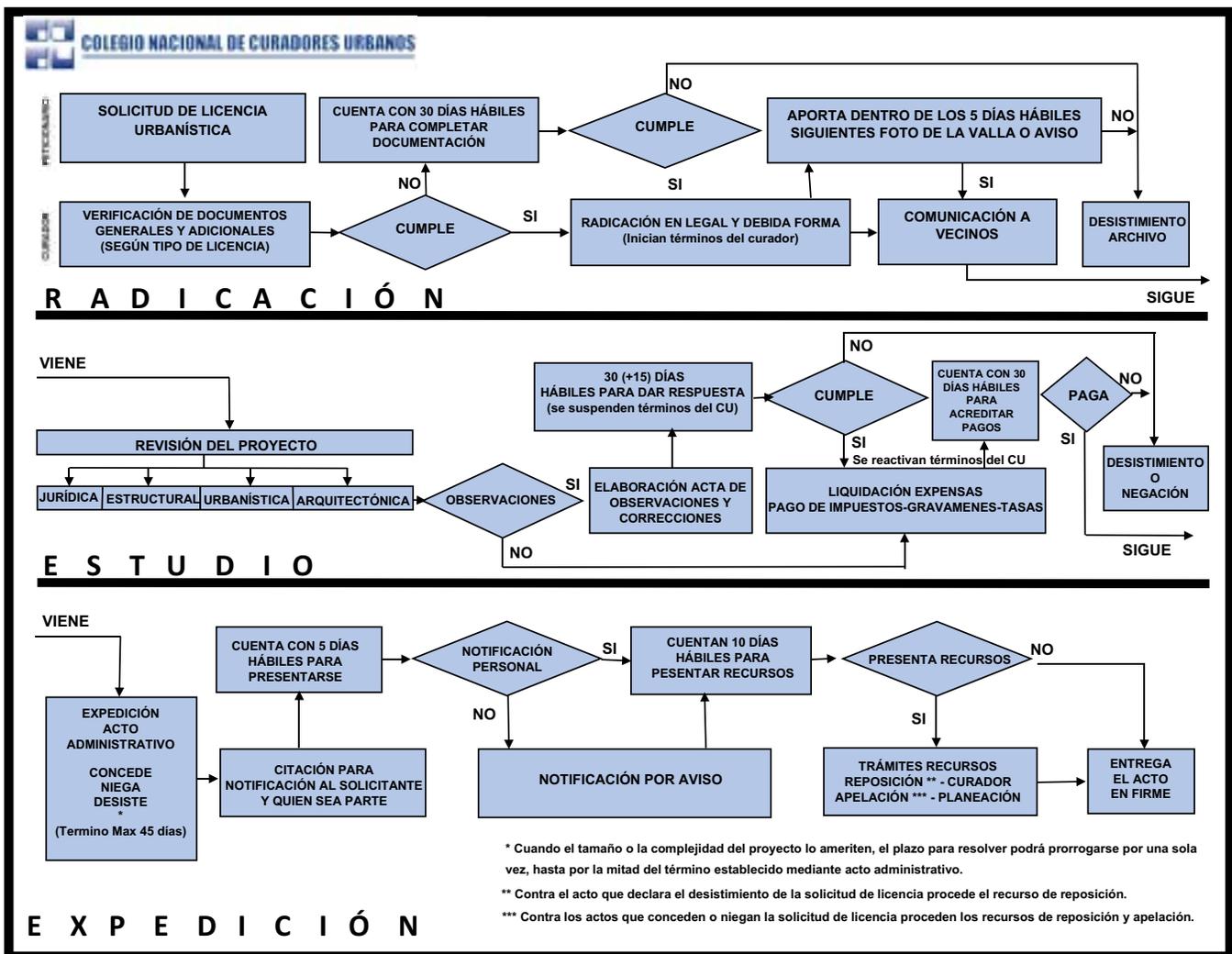
1. ¿Qué norma reglamenta el procedimiento de licenciamiento?

(Decreto 1077 de 2015 Título 6, Capítulo 1, Sección 2, Subsección 1)

El **Decreto Nacional 1077 de 2015** por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. ¿Cuál es el procedimiento para la expedición de licencias urbanísticas?

(Decreto 1077 de 2015 Título 6, Capítulo 1, Sección 2, Subsección 1)



Cuadro tomado del Colegio Nacional de Curadores Urbanos

3. ¿Qué recursos proceden contra los actos que conceden o niegan las solicitudes de licencias?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.9)

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.

4. Cómo me puedo oponer al trámite de una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.2.2)

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.



5. ¿Cómo opera el silencio administrativo en el trámite de licenciamiento urbanístico?

(Ley 388 de 1997 artículo 99 - Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.1)

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. Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será notificado.

Vencidos los plazos sin que el curador se hubiere 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 obligado el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

6. ¿Qué valor tiene la expedición de una licencia urbanística, a quien se paga y en qué oportunidad?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.8.1, modificado por el artículo 21 Decreto Nacional 1203 de 2017, artículo 2.2.6.6.8.3 y artículo 2.2.6.6.8.4)

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.

Fórmula Expensas

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

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 Factor i estrato de vivienda y categoría de usos 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 al cuarenta por ciento (40%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
2. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo variable (Cv) será igual al ochenta por ciento (80%) de un salario mínimo legal mensual vigente.
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	Industria
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

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:

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

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

4.3 j de construcción para proyectos superiores a 11.000 m2:

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

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

4.4 J de urbanismo y parcelación

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

FACTOR MUNICIPAL – M

Asignado a las ciudades con curador urbano.

Grupo	Factor M	Ciudad y/o Municipio
1	0,510	Tuluá
2	0,540	Tunja Villavicencio
3	0,574	Buga Montería Sogamoso
4	0,608	Neiva Pasto Popayán Yopal Valledupar
5	0,638	Buenaventura Cartago Duitama Santa Marta Sincelejo

6	0,6375	Puerto Colombia
7	0,641	Armenia Cajicá Fusagasugá
8	0,675	Floridablanca Soacha
9	0,713	Tocancipá Cota Piedecuesta
10	0,720	Dosquebradas Palmira
11	0,760	Bucaramanga Envigado Ibagué Pereira
12	0,765	Bello Itagüí Soledad
13	0,810	Manizales Yumbo
14	0,850	Barrancabermeja
15	0,855	Barranquilla Rionegro
16	0,900	Cartagena Cúcuta
17	0,638	Bogotá Cali Fusagasugá Funza Medellín Mosquera

Tabla elaborada de acuerdo con la información consignada en el artículo 2.2.6.6.8.4 del Decreto 1077 de 2015 y en los actos administrativos que autorizan la implementación de la figura en el respectivo municipio, expedidos por el Ministerio de vivienda Ciudad y Territorio.

4

QUÉ SERVICIOS NO PRESTA EL CURADOR URBANO

1. ¿Qué no hace el curador urbano?

- Control y verificación de las obras.
- Atender contravención a las normas de usos del suelo.
- Elaboración de estudios o instrumentos de planificación.
- Visitas a obras.
- Otorgar licencias de intervención y ocupación del espacio público.

2. ¿Qué es el control urbano?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.11)

Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

3. ¿A quién corresponde el control urbano?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.11. modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017 y Ley 1801 de 2016 artículo 206)

Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. 🇨🇴



CARTILLA

CURADORES **URBANOS**

Y TRAMITE DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y
OTRAS ACTUACIONES

2021