



CURADORES URBANOS

TRÁMITE DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y
OTRAS ACTUACIONES

Superintendencia de Notariado y Registro

Nit: 899.999.007-0

Sede Principal y Atención al Ciudadano

Calle 26 # 13-49 Interior 201, Bogotá D.C. Colombia.

Código postal: # 110311 – 110311000

Horario de Atención: 08:00 a.m. a 05:00 p.m.

Conmutador Atención al Ciudadano:

57+(601) 328 2121

Línea gratuita: 01 8000 911 616

Correo Institucional:

correspondencia@supernotariado.gov.co

Correo Notificaciones Judiciales:

notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. ¿Qué es un curador urbano y cuándo nace en nuestro ordenamiento jurídico?

(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 consistente en 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 no sólo 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.

1.2 ¿Qué función pública cumplen los curadores urbanos?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.2)

El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

Los Curadores Urbanos estudian, tramitan y expiden licencias, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal 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.

En el evento que la administración municipal o distrital no haya determinado jurisdicción para el Curador Urbano, esta comprenderá todo el territorio municipal o distrital.

No obstante, es preciso tener en cuenta que deberán someterse a reparto entre los distintos Curadores Urbanos del municipio o distrito 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, en las condiciones previstas por el artículo 2.2.6.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015.

1.3. ¿Cómo se seleccionan los curadores urbanos?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.3.1, modificada por el artículo 19 del Decreto 1203 de 2017)

El artículo 21 de la ley 1796 de 2016 ha dispuesto que los curadores urbanos serán designados para el desempeño de la función pública que le ha sido delegada, por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública –DAFP con sujeción a las directrices fijadas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En el proceso de selección para la conformación de listas de elegibles para la designación de curadores urbanos se garantizará el análisis y evaluación de experiencia y capacidad demostrada en relación con la función del curador urbano, así como de los estudios de pregrado y postgrado. Los concursos incluirán las siguientes pruebas, de cuyos resultados deberá quedar archivo:

1. Examen sobre normas nacionales, municipales y distritales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial y marco general de sismo resistencia.
2. Examen sobre normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Entrevista colegiada conformada por el alcalde municipal o distrital respectivo, y un (1) representante de la Superintendencia delegada de Curadores Urbanos de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Para 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.

1.4. ¿Qué requisitos se deben cumplir para ser designado como curador urbano?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.3.3 modificado por el artículo 19 del Decreto 1203 de 2017)

- a. 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.
- b. 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.
- c. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades de desarrollo o la planificación urbana.
- d. No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la ley.
- e. Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.
- f. Inscribirse y aprobar el concurso de designación de curadores urbanos de que trata la ley.

1.5 ¿Por cuánto tiempo ejercen los curadores urbanos la función?

(Decreto 1077 del 2015, artículo 2.2.6.6.2.3 / Ley 2079 del 2021)

Los Curadores Urbanos son designados para períodos individuales de cinco (5) años. Cuando finalice el periodo, 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 se designó inicialmente el curador urbano saliente.

1.6 ¿Cuántos curadores urbanos hay en Colombia y en que municipios y distritos?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1)

Los Curadores Urbanos que han sido autorizados desde la creación de la figura son **99**, para el ejercicio de funciones en 48 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 los usuarios.

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

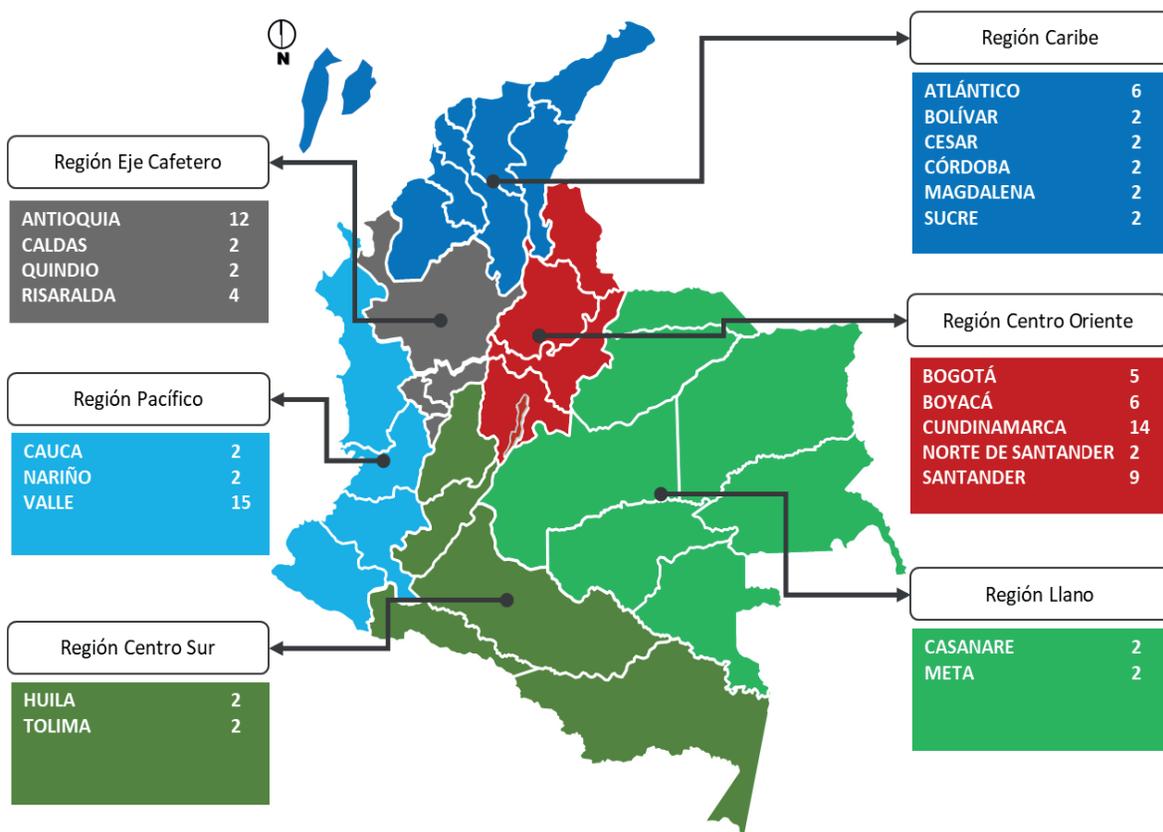


Ilustración 1 Mapa por regiones
Curadores autorizados por regiones

Ciudades con curadores urbanos autorizados:

Región Caribe		Curadores Autorizados
Atlántico		
Barranquilla		2
Puerto Colombia		2
Soledad		2
Bolívar		
Cartagena		2
Cesar		
Valledupar		2
Córdoba		
Montería		2
Magdalena		
Santa Marta		2
Sucre		
Sincelejo		2

Región Eje Cafetero		Curadores Autorizado
Antioquia		
Medellín		4
Bello		2
Envigado		2
Itagüí		2
Rionegro		2
Caldas		
Manizales		2
Quindío		
Armenia		2
Risaralda		
Pereira		2
Dosquebradas		2

Región Llano		Curadores Autorizados
Casanare		
Yopal		2
Meta		
Villavicencio		2

Región Centro Sur		Curadores Autorizados
Huila		
Neiva		2
Tolima		
Ibagué		2

Región Centro Oriente		Curadores Autorizados
Bogotá D.C.		5
Boyacá		
Tunja		2
Duitama		2
Sogamoso		2
Cundinamarca		
Cajicá		2
Cota		2
Funza		2
Fusagasugá		2
Mosquera		2
Soacha		2
Tocancipá		2
Norte de Santander		
Cúcuta		2
Santander		
Bucaramanga		2
Barrancabermeja		2
Floridablanca		2
Girón		2
Piedecuesta		2

Región Pacífico		Curadores Autorizados
Cauca		
Popayán		2
Nariño		
Pasto		2
Valle del Cauca		
Cali		3
Buenaventura		2
Buga		1
Cartago		1
Jamundí		2
Palmira		2
Tuluá		2
Yumbo		2

NOTA: 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.

1.7 ¿Cuál es el Régimen de responsabilidades de los Curadores Urbanos?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.3)

El artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015 establece que “...El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.”

1.8 ¿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 Vigilancia y Control respecto de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos, igualmente aplica el Régimen Disciplinario Especial dispuesto para estos particulares con funciones públicas, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.

1.9 ¿Qué no hace el curador urbano?

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

1.10 ¿Qué es el control urbano?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.11, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017)

Se refiere a la vigilancia y control que durante la ejecución de las obras, ejercen 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 de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, 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, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y de patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.



2. LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y OTRAS ACTUACIONES

2.1 ¿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, por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017 y por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021)

“...La licencia urbanística 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 el loteo o subdivisión de predios...”.

2.2 ¿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 y el artículo 22 del Decreto 1783 de 2021)

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.
 - Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.
 - Dirección o ubicación del predio con plano de localización. 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.
6. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.
7. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.
8. 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.
9. 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.
10. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
11. 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.

2.3 ¿Qué obras no requieren licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.11, modificado por el Art. 12 del Decreto 1783 de 2021)

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, ciellorrasos, 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 señala lo siguiente:

- a.** No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:
 - i.** 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.
 - ii.** 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.
 - iii.** La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura military policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.
- b.** No se requerirá licencia 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.
- c.** La construcción adecuación o ampliación de infraestructura penitenciaria y carcelaria, de acuerdo con 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 de las áreas del proyecto, obra o actividad referidas en los literales: ii. e iii.

2.4 ¿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 1203 de 2017 y 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.

2.5 ¿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 y 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 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.

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, la norma que lo modifique o sustituya.

2.6 ¿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 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021)

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

- a. 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.
- b. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, consueción 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.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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.
- e. 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 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan).
- f. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- g. 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.
- h. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.
- i. 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 1 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.

- j. 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.
- k. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- l. 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.
- m. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- n. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- o. 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.
- p. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 215 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan), en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- q. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del 1077 de 215 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan), la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

2.7 ¿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.

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

(Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.1.2 al 2.2.6.1.1.7, modificado por el Decreto 1783 de 2021)

Existen 5 clases de licencias urbanísticas: urbanización, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación del espacio público.

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. En los demás municipios y distritos y en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público 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.

2.9 Licencia de urbanización

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.4, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021)

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.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

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, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que secuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

Las modalidades de la licencia de urbanización son:

2.9.1 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.

2.9.2 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.

En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las

cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas.

2.9.3 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.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.

La licencia de urbanización en predios sometidos a tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes.

2.9.4 Licencia de parcelación

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.5, modificado por el artículo 1 del Decreto 1197 de 2016 y por el artículo 8 del Decreto 1783 de 2021)

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 auto prestación 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.

En los casos en que no se hayan culminado las obras correspondientes a la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública, cuando así lo disponga el plan de ordenamiento territorial y haya vencido el plazo de la respectiva licencia de parcelación, prórroga o revalidación, se podrá solicitar una nueva licencia de parcelación para saneamiento de cesiones, con el único fin de que se culmine la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Esta solicitud solo procede cuando las obras faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva parcelación. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de parcelación vencida con la que se desarrolló el resto de la parcelación.

Se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni cambiar la modalidad de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o compensarlas en dinero.

2.9.5 Licencia de subdivisión

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6, modificado por el artículo 3 del Decreto 1203 de 2017 y 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 se haya aprobado mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Las modalidades de la licencia de subdivisión son tres; subdivisión rural, Subdivisión urbana y reloteo.

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

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

2.9.5.2 Subdivisión urbana: Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano; solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

2.9.5.3 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.

Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.

Las subdivisiones en suelo urbano se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal

o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

En los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural que adelante la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces, en los que, dentro del área a intervenir se encuentren bienes de uso público, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará asistencia técnica al municipio en el trámite de la expedición de las licencias de subdivisión, en caso de requerirse.

2.10 Licencias de Construcción

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7, artículo 2 del Decreto 1197 de 2016, el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017 y por 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.

La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias modalidades.

Las modalidades de la licencia de construcción son nueve:

- 1. Obra nueva:** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. 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 sincubrir 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.
- 3. Adecuación:** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
- 4. Modificación:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- 5. 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.

6. 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 sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

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 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. 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.

7. 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.

8. 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.

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

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a.** Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;
- b.** Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas.

2.11 ¿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 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.

En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y la NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios, distritos y el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso

dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a servicios de salud, educación, bienestar social, deportivos y recreativos, abastecimiento de alimentos, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del Decreto 1333 de 2020.

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

(Resolución 462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio)

Todas las solicitudes de licencia urbanística deberán contener de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante (Ver información Resolución 1026 de 2021).
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya des englobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los literales c y d.

2.13 Documentos adicionales para las Licencias de urbanización:

(Resolución 462 de 2017, modificado por el artículo 2 Resolución 1025 de 2021)

Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos comunes dispuestos para toda solicitud de licencia, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad:

2.13.1 Modalidad de desarrollo:

1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE - IGAC del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, incluyendo entre otras, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
2. Plano de proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
4. Para los efectos de esta Resolución, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes.
5. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.
6. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

2.13.2 Modalidad de saneamiento:

1. Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados, en los cuales las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida;
2. Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida;
3. Plano del proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de la urbanización ejecutada y la parte de la urbanización objeto de esta licencia, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará;
4. Copia de la solicitud de entrega de las áreas de cesión pública ejecutadas radicada ante las dependencias municipales o distritales competentes.
5. Cuando al momento de solicitar la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, se evidencie un incremento en las condiciones de amenaza y riesgo, no previstas en la licencia de urbanización vencida, se deberán allegar los estudios detallados de amenaza y riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el literal d del numeral 1.

2.13.3 Modalidad de reurbanización:

1. Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones con los planos urbanísticos aprobados o los actos de legalización junto con los planos aprobados;
2. Plano del nuevo proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional vigente quien es el responsable del diseño en el cual se identifique con claridad la nueva conformación de áreas públicas y privadas. En el nuevo proyecto urbanístico se podrán redistribuir las áreas públicas existentes garantizando en todo caso que se cumplan con las nuevas exigencias de cesión y que en ningún caso dichas áreas sean inferiores a las aprobadas en la licencia o en el acto de legalización con el cual se desarrolló el predio que se pretende reurbanizar. Igualmente se podrán incluir predios utilizados como servidumbres de uso público que estén en dominio privado con el objeto de localizar allí áreas de cesión y formalizar su entrega y escrituración a los municipios y distritos y predios o áreas cuya sumatoria no excede de 2.000 m² que por su tamaño no son aptos para que se expida licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo;
3. Plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. En caso de que existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. En el evento que no exista ningún plano

topográfico, las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos o de legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público; Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios de que trata el literal d del numeral 1.

2.13.4 Documentos adicionales para las Licencias de parcelación:

(Resolución 462 de 2017, modificado por el artículo 3 Resolución 1025 de 2021)

Cuando se trate de licencia de parcelación además de los requisitos comunes dispuestos para toda solicitud de licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua de acuerdo con lo dispuesto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto con matrícula profesional, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.
3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo medio y alto de origen geotécnico o hidrológico, se deberá adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios se incluirá el diseño de las medidas de mitigación, las cuales deberán ser elaboradas y firmadas por profesionales idóneos en la materia, quienes conjuntamente

con el parcelador encargado de la ejecución de la obra se harán responsables de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

2.13.5 Modalidad de saneamiento

1. Copia de la licencia vencida de parcelación y construcción en suelo rural, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos aprobados, en los cuales las obras faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida
2. Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que las obras faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida.
3. Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de las cesiones obligatorias ejecutadas y la parte de las cesiones a ejecutar, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará con la segunda licencia.”

2.13.6 Documentos adicionales para las Licencias de Subdivisión:

(Resolución 462 de 2017, modificado por el artículo 4 Resolución 1025 de 2021)

Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos comunes dispuestos para toda solicitud de licencia, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

En caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar -UAF- para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la licencia deberá justificar dicha situación mediante el documento correspondiente

2.13.7 Documentos adicionales para las Licencias de Construcción:

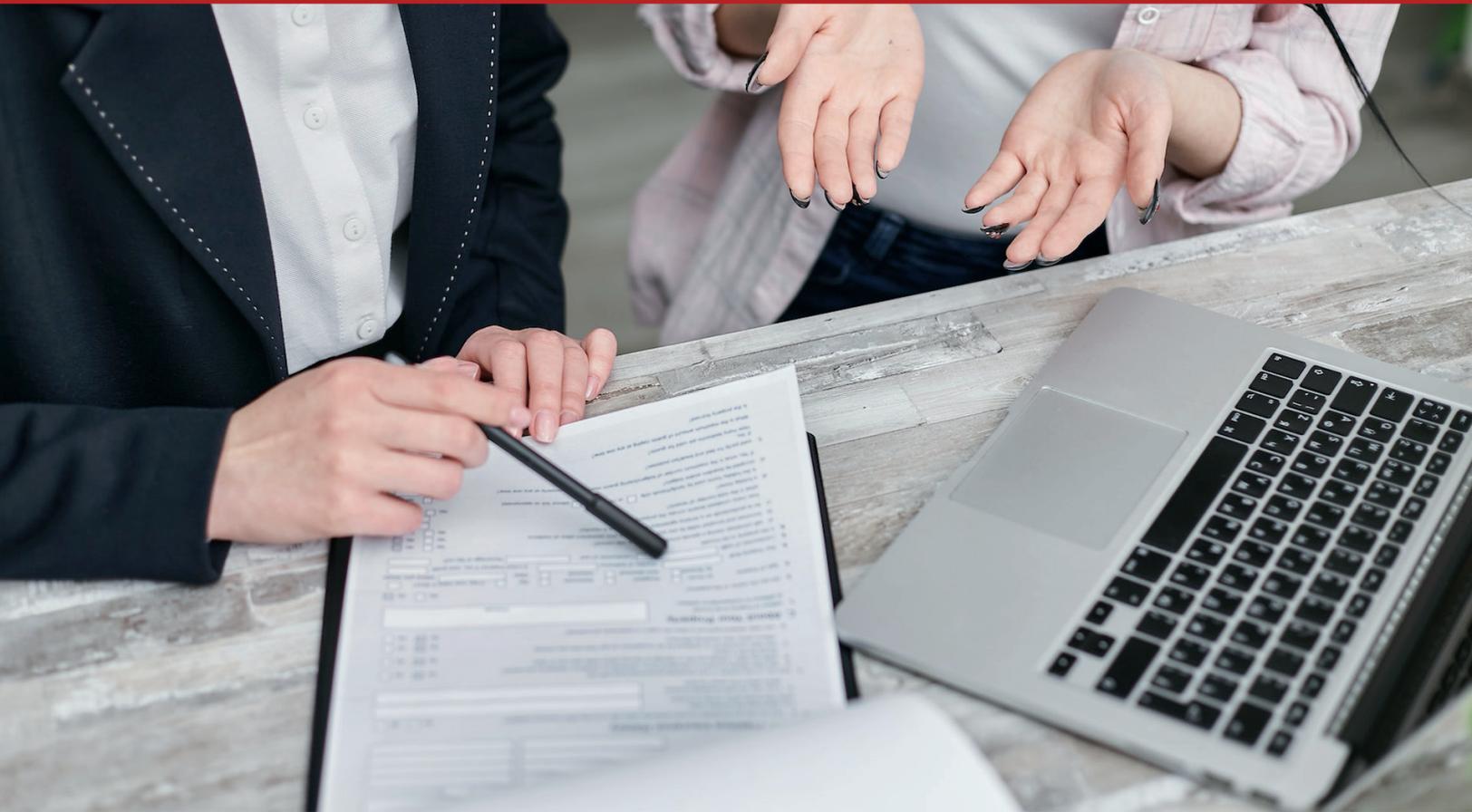
(Resolución 462 de 2017, modificado por el artículo 4 de la Resolución 1025 de 2021)

Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos comunes dispuestos para toda solicitud de licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales
2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales
3. Los estudios geotécnicos y de suelos
4. Planos estructurales del proyecto
5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - Localización.
 - Plantas.
 - Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
 - Fachadas.
 - Planta de cubiertas.
 - Cuadro de áreas.
6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberán aportar los siguientes documentos:
 - Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.
 - Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.
7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.
9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de

la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.



3. ¿QUÉ OTROS TRÁMITES SE ADELANTE 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 y el artículo 30 del Decreto 1783 del 2021 y el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021)

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 alinderamiento, 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

Habrà lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

1. Cuando la autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.
2. En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas

- urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.
3. De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio la inscripción de la afectación.
 4. Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.
 5. En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización.
 6. Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en la Sección Primera del Capítulo I del Título VI de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.
 7. Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público soliciten el cambio de uso de una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.
 8. Cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana y se requiera precisar las áreas públicas y privadas de los planos urbanísticos, de legalización y demás sobre los que se adelantará el programa o proyecto objeto de renovación urbana.
 9. Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.

3.9 Concepto de norma urbanística y uso del suelo:

1. Dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural.
2. Antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en caso de existir.

Cuando las solicitudes de otras actuaciones se presenten de manera independiente a la solicitud de una licencia urbanística no será necesario diligenciar el formulario único nacional.



4. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

4.1 ¿Qué vigencia tiene una licencia urbanística?

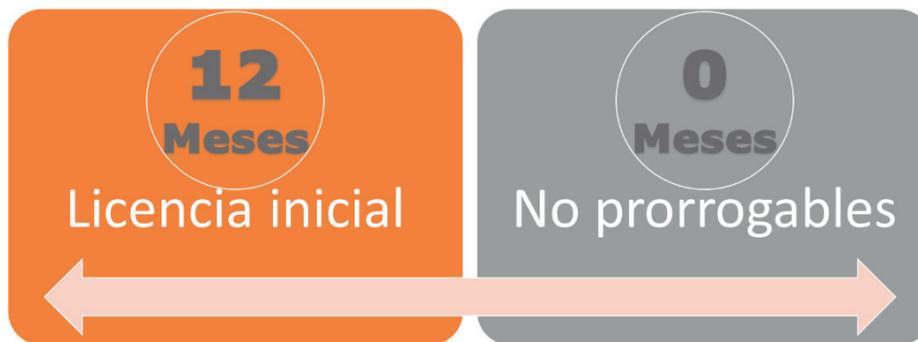
(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.1, modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, artículo 5 del Decreto 1197 de 2016 y el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021)



Para las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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.



Para las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, 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.



Para 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. Asimismo, las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) 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.



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 de obra nueva, tendrán una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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.



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 una

modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo 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.

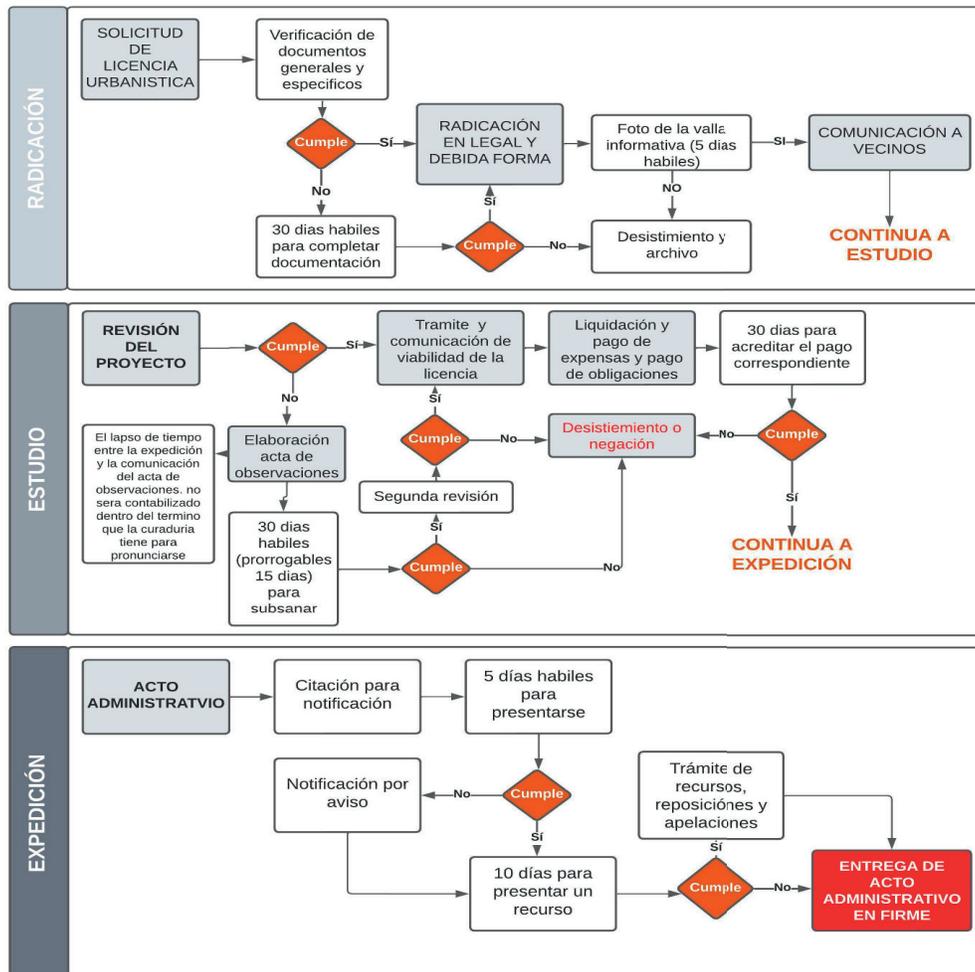
5. Procedimiento para la expedición de la licencia urbanística

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

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

Si bien en el Título 6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se expone el contenido requerido para el trámite de las licencias urbanísticas, a continuación, se presenta el procedimiento desarrollado por el Colegio Nacional de Curadores Urbanos para la radicación, estudio y expedición de estas.

Ilustración 2 Procedimiento licenciamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Colegio Nacional de Curadores, url: <https://curadoresurbanos.org/wp-content/uploads/2022/09/PROCEDIMIENTO-LICENCIAMIENTO-URBANISTICO.jpg>



6. ¿Qué pagos conlleva le expedición de una licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.6.8.1; 2.2.6.6.8.2 modificados el Decreto 1890 de 2021)

6.1 Gastos: Según el Artículo 2.2.6.6.8.1 Gastos por los trámites ante los curadores urbanos. Las gastos 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.

En todo caso, a partir de la expedición del presente decreto, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a:

1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y
2. La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de gastos por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 2.2.6.6.8.11 a 2.2.6.6.8.15 de este decreto.

Parágrafo 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo "Cf" establecido en el numeral 1 del

artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, siempre se destinará a cubrir los costos y gastos que (demande la prestación del servicio).

Parágrafo 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en los artículos siguientes.

Parágrafo 3°. En ningún caso los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que le corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo.

Parágrafo 4°. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

6.2 Impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones: 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.

6.3 ¿Cuál es la fórmula para liquidar el valor de las expensas y cómo se aplica?

(Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.6.8.3; 2.2.6.6.8.11; 2.2.6.6.8.12; 2.2.6.6.8.13 y 2.2.6.6.8.15, modificados por el Decreto 1890 de 2021 y artículo 2.2.6.6.8.4)

A partir de diciembre del 2021 se generan dos modificaciones en la fórmula de cobro de las expensas:

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.

Con lo anterior tenemos que los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E=(Cf * i * m) + (Cv * i * j * m)$$

Donde:

- E: Expresa el valor total de la expensa Cf: Cargo fijo (10.01* UVT).
- Cv: Cargo variable (20.02 + UVT).
- i: Factor de uso, estrato, clase de suelo.
- m: Categoría municipal combina tamaño de mercado y categorización presupuestal.
- j: Factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metroscuadrados objeto de la solicitud.

La ecuación, se encuentra dividida en (2) dos partes: La izquierda, con los factores que sirven para calcular los costos fijos que genera la solicitud de una licencia urbanística y, la derecha de signo suma, donde se encuentran los factores para el cálculo de los costos variables que se pueden originar por el trámite hasta su culminación.

6.3.1 Cargo fijo (Cf): Compensa los gastos en los que incurre el curador por la prestación del servicio y se causan con la sola solicitud al momento de la radicación del proyecto o estudio. Es decir, si el solicitante retira la solicitud, el cargo se causa y debe ser pagado por el solicitante.

El pago al curador urbano del cargo fijo “Cf” siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

$$Cf = 10.01 * UVT$$

El pago del cargo fijo se causa al momento de radicar el proyecto ante la Curaduría Urbana y no se prevé la devolución del mismo en tanto el curador y su equipo realizaron las actuaciones correspondientes para la recepción, estudio y/o pronunciamiento.

6.3.2 Cargo variable (Cv): Los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” se destinarán a los gastos que demanda la prestación del servicio, y remuneración del curador, situación que deberá evidenciarse en la contabilidad.

$$Cf = 20.02 * UVT$$

Para cualquier proyecto de licenciamiento el usuario deberá contar con el acta de viabilidad de su solicitud comunicada por el curador urbano quien además adjuntará la preliquidación correspondiente al cargo variable para lo que el usuario contará con 30 días hábiles para emitir los pagos de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias.

6.3.3 Factor (*i*): Para definirlo se estiman dos tablas categorizadas, por estrato de vivienda y por categoría de usos:

a. El factor (*i*) por estrato de vivienda:

La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales, para conocer a cuál de los seis estratos pertenece una vivienda, lo primero con lo que debe contar es la dirección del predio que se quiere consultar, con esta información las Secretarías de Planeación generan un reporte de estratificación; también se puede consultar el estrato mediante el número de Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral, Código de Lote o CHIP de la vivienda o predio.

Al realizar la radicación de la solicitud, se debe diligenciar el Formulario Único Nacional en donde se especifica el tipo de vivienda (VIP, VIS, NO VIS) y el estrato socioeconómico vigente al momento de la solicitud, el cual debe ser el asignado en el recibo del impuesto predial, el boletín de nomenclatura o el documento idóneo de cada municipio.

Factor <i>i</i> por estrato de vivienda							
Vivienda	Estrato	1	2	3	4	5	6
	Factor	0,5	0,5	1	1,5	2	2,5

b. El factor (*i*) por categoría de usos:

Al solicitar un trámite, se debe especificar el uso o usos que se destinan al predio: vivienda, comercio y/o servicios, institucional, industrial, u otro, una vez especificado el uso y los m² objeto de la solicitud, se estimara el factor de acuerdo con la siguiente tabla:

Factor <i>i</i> por otros usos			
Q (m ²)	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 300	2,9	2,9	2,9
300 a 1000	3,2	3,2	3,2
Más de 1001	4	4	4

6.3.4 Factor municipal (m): Corresponde a la categorización de clasificación del municipio, esta categorización obedece a cuatro criterios:

- a. Número de habitantes,
- b. Ingresos corrientes de libre destinación,
- c. importancia económica
- d. Situación geográfica.

Este factor lo determina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de acto administrativo, en el cual se aprueba el estudio técnico presentado por las autoridades municipales y distritales, viabilizando la designación de curadores y determinado el factor municipal para la liquidación de expensas.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la Resolución No. 205 de 2013, adoptó la metodología para definir la viabilidad de designar curadores urbanos por primera vez o adicionar el número de los ya existentes y determinar desde luego el factor municipal a partir del análisis del mercado municipal, el promedio anual de metros licenciados y número de licencias, proyección de costos de operación y la categoría fiscal del municipio.

El porcentaje fijado por concepto de factor municipal se encuentra especificado en el siguiente cuadro:

FACTOR MUNICIPAL	
Municipio/ Distrito	Valor del factor m
Armenia	0,641
Barrancabermeja	0,850
Barranquilla	0,855
Bello	0,765
Bogotá, D. C.	0,938
Bucaramanga	0,760
Buenaventura	0,638
Buga	0,574
Cajicá	0,641
Cali	0,938

Cartagena	0,900
Cartago	0,638
Cota	0,713
Cúcuta	0,900
Dosquebradas	0,720
Duitama	0,638
Envigado	0,760
Floridablanca	0,675
Funza	0,938
Fusagasugá	0,641
Girón	0,900
Ibagué	0,760
Itagüí	0,765
Jamundí	0,713
Manizales	0,810
Medellín	0,938
Montería	0,574
Mosquera	0,938
Neiva	0,608
Palmira	0,720
Pasto	0,608
Pereira	0,760
Piedecuesta	0,713
Popayán	0,608
Puerto Colombia	0,6375
Rionegro	0,855
Santa Marta	0,638
Sincelejo	0,638
Soacha	0,675
Sogamoso	0,574
Soledad	0,765

Tocancipá	0,713
Tuluá	0,51
Tunja	0,54
Valledupar	0,608
Villavicencio	0,54
Yopal	0,608
Yumbo	0,81

Factor (j):

Es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, en donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud, y se determina aplicando las siguientes ecuaciones:

Tipo de Licencia	Área (m ²) proyecto	j
Construcción	Menor o igual a 100 m ²	0,45
Construcción	Superior a 100 m ² y menor a 11.000 m ²	$j = \frac{3.8}{(0.12 + \frac{800}{Q})}$
Construcción	Mayor a 11.000 m ²	$j = \frac{2.2}{(0.018 + \frac{800}{Q})}$
Urbanismo y Parcelación		$j = \frac{4}{(0.025 + \frac{2000}{Q})}$

Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a 25,02 Unidad de Valor Tributario -UVT al momento de la radicación.

Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m ²	1,67 UVT
De 1.001 a 5.000 m ²	12,51 UVT
De 5.001 a 10.000 m ²	25,02 UVT
De 10.001 a 20.000 m ²	37,53 UVT
Más de 20.000 m ²	50,05 UVT

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente

a 8,34 Unidad de Valor Tributario - UVT al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a 25.02 Unidad de Valor Tributario - UVT. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a 1,67 Unidad de Valor Tributario - UVT.

Los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas por las otras actuaciones de que trata el Artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015, siempre y cuando estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

a. El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	3,34 UVT
Estratos 3 y 4	6,67 UVT
Estratos 5 y 6	10,01 UVT

b. La copia certificada de planos causará una expensa de 0,834 UVT vigente por cada plano.

c. La aprobación de los planos de Propiedad Horizontal (m² construidos):

Hasta 250 m ²	6,26 UVT
De 251 a 500 m ²	12,51 UVT
De 501 a 1.000 m ²	25,02 UVT
De 1.001 a 5.000 m ²	50,05 UVT
De 5.001 a 10.000 m ²	75,07 UVT
De 10.001 a 20.000 m ²	100,09 UVT
Más de 20.000 m ²	125,11 UVT

- d. La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (3m de excavación)

Hasta 100 m ³	1,67 UVT
De 101 a 500 m ³	3,34 UVT
De 501 a 1.000 m ³	25,02 UVT
De 1.001 a 5.000 m ³	50,05 UVT
De 5.001 a 10.000 m ³	75,07 UVT
De 10.001 a 20.000 m ³	100,09 UVT
Más de 20.000 m ³	125,11 UVT

- e. La aprobación del proyecto urbanístico general generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a 8,34 UVT por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de 125,11 UVT.
- f. La modificación de plano urbanístico causará una expensa de 25,02 UVT.
- g. Los conceptos de norma urbanística generarán una expensa única equivalente a 8,34 UVT al momento de la solicitud.
- h. Los conceptos de uso del suelo generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a 1,67 UVT al momento de la solicitud.

Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano.

7. Obligaciones de los curadores urbanos frente a la Superintendencia de Notariado y Registro

7.1 Módulo de Radicación de solicitudes de licencias urbanísticas y otras solicitudes:

Mediante la Resolución No. 12784 de 2021 se adoptó el módulo de radicación de solicitudes de licencias urbanísticas y otras solicitudes, en la cual se dispuso que todos los curadores urbanos del país deben generar el número de radicación, establecido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que corresponde a los tramites que se presentan mediante el Formulario Único de Nacional, a través del referido módulo del aplicativo del Sistema Integrado de Servicios y Gestión – SISG, registrando en el módulo la información relacionada con solicitudes de licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones, modificaciones a licencias vigentes, revalidaciones y otras actuaciones, respecto de estas últimas cuando se tramiten de manera conjunta con otro de los tramites mencionados.

La numeración de las solicitudes antes mencionadas corresponde a lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Resolución 1026 de 2021, modificatoria de la Resolución 463 de 2017 así:

0.2. Numero de radicación y fecha

Este debe corresponder a un número único que identifica el proyecto en cualquier tiempo, que se adjudica al momento de la solicitud de la licencia, que posteriormente identifica el acto administrativo que resuelve la solicitud de la misma, y que luego identifica el expediente en el archivo único de predios.

Este número debe ser adjudicado con la radicación de la solicitud de la licencia urbanística ante la curaduría urbana o la oficina de planeación o la autoridad competente del municipio o distrito. El número de la radicación del formulario de solicitud de licencia urbanística debe adjudicarse así:

0.2.1 Cinco dígitos iniciales que corresponden; los dos primeros al departamento y los tres siguientes al municipio, conforme al código de identificación establecido por el DANE.

0.2.2 Un dígito separado por un guion que corresponde al número de la curaduría donde se presenta la solicitud o el número 0 que identifica la oficina municipal o distrital competente.

0.2.3 Dos dígitos separados por un guion que corresponden al año en que se hace la solicitud.

0.2.4 Cuatro dígitos separados por un guion que identifican el número consecutivo de solicitudes por año en la respectiva oficina municipal o distrital, o curaduría urbana”.

11001 - 1 - 23 - 0001

Código de indentificación del DANE

No. del curador

Año

número consecutivo

Esta herramienta tiene la finalidad de garantizar que en el proceso de radicación ante el curador urbano no se dupliquen los números de radicación de trámites diferentes, que se omitan o se salten consecutivos y que no se reserven números de consecutivo, así como para un control efectivo del cumplimiento de los términos establecidos en la ley.

Igualmente conviene mencionar que este número es único y no procede el empleo de números de radicados internos paralelos al mismo, este número identifica el expediente para todos los reportes actuales, valga decir, el que se hace al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Superintendencia de Notariado y Registro, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, entre otros y en especial identifica el expediente físico que se conforma para todos los efectos del sistema de gestión documental inclusive hasta su destinación final en las administraciones municipales.

7.2 Debida conformación de expedientes y adopción de medidas para el control y seguimiento de las funciones a cargo:

El 18 de enero de 2022 se expidió la Instrucción Administrativa No. 1 de 2022 a través de la cual se impartieron las instrucciones para la debida conformación de los expedientes y la adopción de medidas para control y seguimiento de las funciones a cargo.

En esta instrucción administrativa se instó a los curadores urbanos entre otras cosas a adoptar e implementar, a través de herramientas virtuales u ofimáticas, medidas de control y seguimiento para los expedientes que permitan conocer en tiempo real todos los asuntos terminados y activos, y su estado actual.

Lo anterior, con el objetivo de dar cumplimiento a los términos previstos en el trámite de licenciamiento y otros, y de esta manera garantizar el debido proceso de los usuarios y terceros interesados. Mediante Instrucción Administrativa No. 6 de 2022 se dio alcance la I.A. 1 de 2022, en donde se determinan algunas etapas y términos del trámite de licenciamiento, los cuales deberán ser atendidos por los curadores urbanos en el desarrollo de sus funciones. Es de aclarar que lo expuesto en la presente Instrucción Administrativa y en la 01 de 2022, debe observarse sin perjuicio de las situaciones particulares que puedan darse en cada uno de los trámites que conocen los curadores urbanos. En todo caso, cada una de las actuaciones que surtan en el marco de estos procedimientos debe verse reflejadas en el expediente correspondiente que lleve el curador urbano.

7.3 Procesos de empalme: En el año 2021 se expidió la Instrucción Administrativa No. 3 mediante la cual se establecieron los parámetros mínimos a seguir en el proceso de empalme entre curador entrante y saliente.

En esta instrucción administrativa se hizo alusión a la situación que se ha evidenciado en las curadurías urbanas a nivel nacional en relación a los archivos de trámites culminados que en algunos casos datan de más de 20 años, haciendo del proceso de empalme una actividad más compleja de lo debido.

En ese aspecto es importante recordar la obligación de los curadores urbanos de gestionar con las administraciones municipales lo correspondiente al traslado de archivos, quienes legalmente son los llamados a custodiar estos documentos de carácter público. Es así como en la referida instrucción se indicó que para el caso de los curadores urbanos que cuenten con fondos acumulados y cuyo vencimiento de periodo sea posterior a la vigencia 2021, deberán iniciar de manera inmediata las gestiones administrativas tendientes a la entrega de estos fondos a las alcaldías, con el fin de establecer un plan de trabajo que permita la concertación de un cronograma y proceso de transferencia oportuna.

7.4 Novedades en las situaciones administrativas del curador urbano y del equipo interdisciplinario: Mediante la Circular 1657 de 2019 se establecieron los lineamientos en relación al reporte de las novedades de la situación administrativa de cada curador, así como del equipo interdisciplinario que lo acompaña, para ello se definieron unos formatos y soportes que deben ser allegados en caso de ser necesario.

Lo anterior, teniendo en cuenta que para el ejercicio de las funciones de IVC esta Superintendencia precisa conocer a sus vigilados, la información relacionada con el tipo de vinculación, soportes de su vinculación y las situaciones administrativas que se susciten durante el ejercicio de la función, tales como las faltas temporales o absolutas.

7.5 Módulo de repositorio de licencias urbanísticas y actos de reconocimiento: En el año 2018 se expidió la Resolución No. 8103 mediante la cual se implementó y estableció el procedimiento para el Repositorio de Licencias Urbanísticas en el Sistema Integrado de Servicios de Gestión –SISG de la Superintendencia de Notariado y Registro (modificada por la Resolución 11274 de 2018); estableciendo en el artículo segundo la obligación de los curadores urbanos de incluir en el referido sistema la información relacionada con las licencias urbanísticas y los actos de reconocimiento de edificaciones, con el fin de servir de consulta para los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

De acuerdo a lo anterior, solo las licencias urbanísticas y actos de reconocimiento son sujeto de cargue en este sistema de información, por lo cual no se encontrará otro tipo de actos como modificación a licencias vigentes, prórrogas, revalidaciones, etc.

Así mismo es importante resaltar que mediante la Circular 552 de 2020 se requirió que cada curador urbano cargue de manera oportuna al repositorio las licencias y actos de reconocimiento aprobados, esto es, el mismo día en que los actos cobren firmeza, para lo cual señaló que deberán ajustar los procedimientos internos y designar un responsable, a fin de que se garantice el cumplimiento de la obligación.

7.6 Revisión estructural y geotécnica: Mediante la Circular 56 de 2023 se reitera la importancia de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 0017 de 2017, por medio de la cual se actualiza la Resolución 0015 de octubre 15 de 2015 respecto a los procedimientos para fijar el alcance de las labores profesionales y establecer los honorarios mínimos que se utilicen para retribuir las labores mencionadas en el artículo 42 de la Ley 400 de 1997, particularmente en los aspectos que deben considerarse al momento de la revisión de diseños estructurales y geotécnicos para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos de diseño contenidos en la normativa sismo resistente para que así, el ingeniero revisor de la curaduría urbana (como se denomina en el citado anexo) emita el o los documentos correspondientes, los cuales deben anexarse al respectivo expediente.

Por lo anterior, es importante que en el ejercicio de las funciones como curadores urbanos se aseguren del total cumplimiento de la normatividad aplicable para la expedición de una licencia urbanística y con especial énfasis en la rigurosidad de la revisión del componente estructural, la cual es obligatoria en todos los casos con el fin de constatar que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, conforme lo especifica el Título IV “REVISIÓN DE LOS DISEÑOS” de la citada Ley.

Asimismo se debe asegurar la idoneidad de los profesionales que llevan a cabo las revisiones del componente estructural en el diseño, pues de esto depende que la revisión sea rigurosa en el cumplimiento de la normatividad mencionada, máxime si se tiene en cuenta la responsabilidad disciplinaria, fiscal, civil y penal que eventualmente pueda recaer en el Curador Urbano por los daños y perjuicios que se causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

www.supernotariado.gov.co