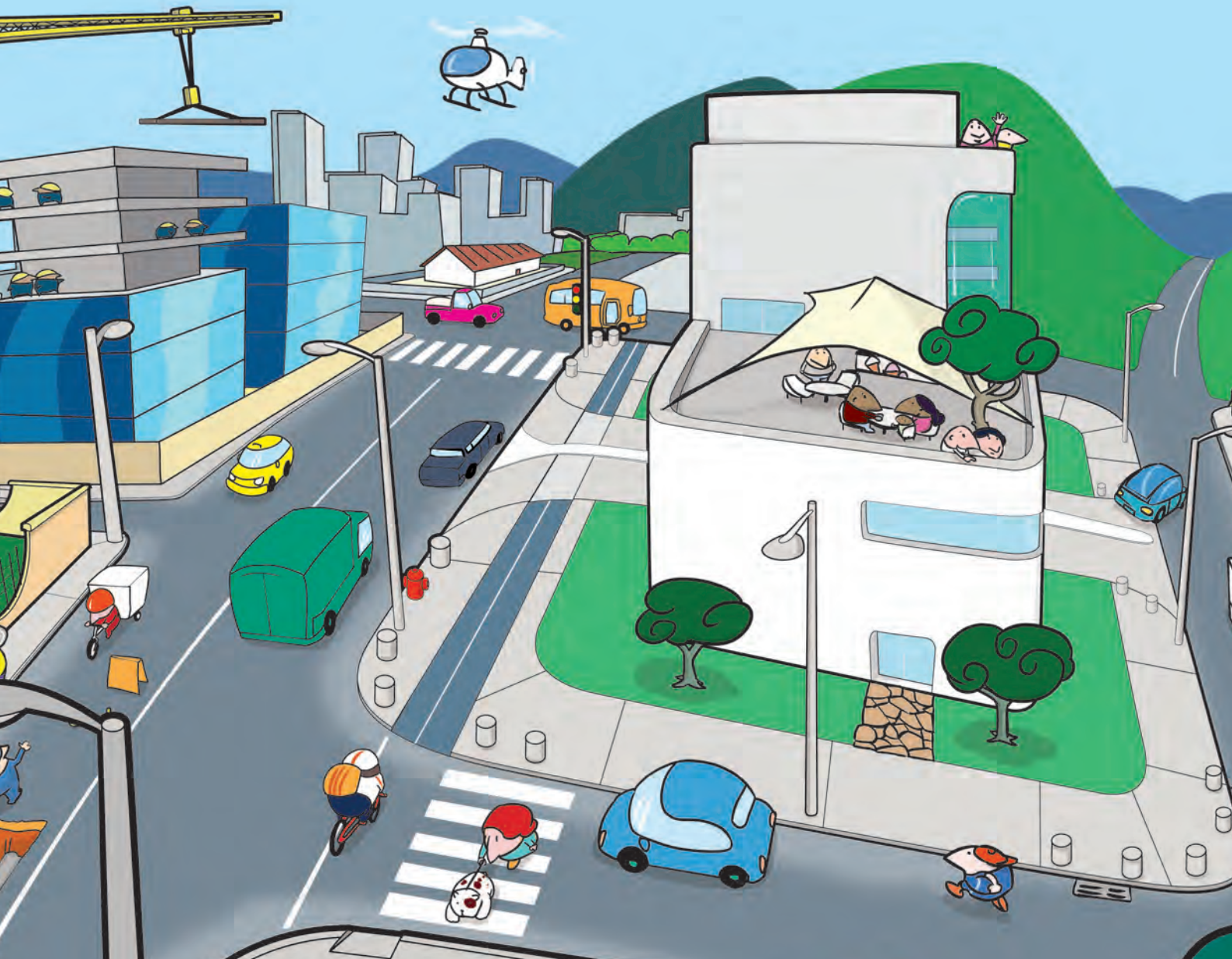


ABC LU

DE LAS

LU

LICENCIAS URBANÍSTICAS



ABC LU

DE LAS

LU

LICENCIAS URBANÍSTICAS





ABC DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Fortalecimiento de las capacidades de las entidades territoriales - Guía práctica de actuación:
ABC de las licencias urbanísticas. 2016**

Alejandro Ordoñez Maldonado
Procurador General de la Nación

Martha Isabel Castaño Curvelo
Viceprocuradora General de la Nación

Carlos Augusto Mesa Díaz
Procurador Delegado para la Descentralización y las Entidades Territoriales

Ángel Martín Peccis
Representante y Director Regional
Organización de Estados Iberoamericanos

Luis Felipe Henao Cardona
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Guillermo Herrera Castaño
Viceministro de Vivienda
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Alonso Cárdenas Spittia
Director Espacio Urbano y Territorial
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Johanna Echeverri Londoño
Subdirectora de Políticas
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Redacción

Diana María Cuadros Calderón - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Bibiana Rodríguez Rojas - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Karina Jaimes Chaparro - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Compilación y edición

Lucy Marcile Marie Kolter Arrieta - Procuraduría General de la Nación

Diseño y diagramación

Jesús Alberto Galindo Prada
almadigital2010@gmail.com

Ilustración

Miqueloff - Karloz BaKka

Corrección de estilo

Clara Galindo

Impresión

Panamericana Formas e Impresos S.A.

Quedan reservados todos los derechos sin previa autorización de los titulares del copyright, bajo las sanciones establecidas por la Ley, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático.

ÍNDICE

LICENCIAS URBANÍSTICAS.....5

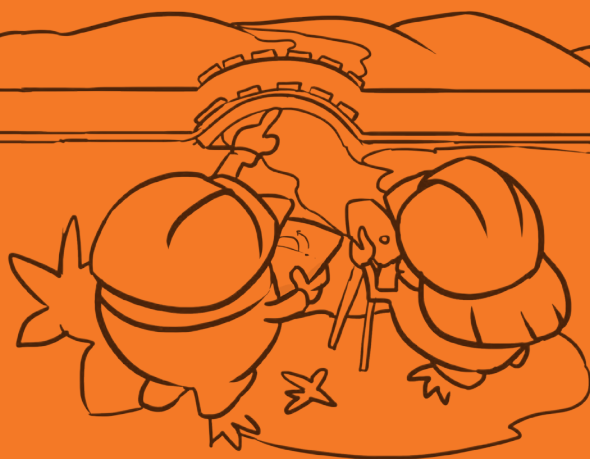
- ¿Qué son las licencias urbanísticas?..... 6
- ¿Quién es el responsable de expedir las licencias urbanísticas? 8
- ¿Cómo se solicita una licencia?.....9
- ¿Qué trámites se deben realizar previo a la radicación de una solicitud de licencia?..... 10
- ¿Cómo proceder frente a las edificaciones o construcciones que requieran de intervención por su condición de riesgo?..... 10
- ¿Qué se revisa en una licencia? 12
- ¿Cuál es el procedimiento de una solicitud de licencia? 13
- ¿Qué vigencia tiene una licencia urbanística? 14
- ¿Qué actuaciones NO requieren licencia?..... 15

CURADORES URBANOS.....17

- ¿Quién es el curador urbano?..... 18
- ¿Qué se requiere para que un municipio cuente con curadores urbanos? 18
- ¿Qué se necesita para ser curador? 19
- ¿Cómo se elige un curador urbano?..... 19
- ¿Qué son las expensas por trámites ante los curadores urbanos?.....20
- ¿Pueden las autoridades municipales o distritales cobrar expensas?20
- ¿Cuáles son las responsabilidades del alcalde para evaluar el desempeño de la función del curador?.....20
- ¿Existe alguna obligación de suministrar información de las licencias otorgadas?21
- ¿Existe alguna obligación de suministrar información de las licencias negadas?21

CONTROL URBANO23

- ¿Qué es el control urbano?.....24
- ¿Qué comprende?25
- ¿Qué es la comisión de veeduría?26
- ¿Quién conforma la comisión de veeduría?26
- ¿Qué es una infracción urbanística?27
- ¿Cómo se sanciona una infracción urbanística?.....27





LICENCIAS URBANÍSTICAS

LICENCIAS URBANÍSTICAS

¿Qué son las licencias urbanísticas?

Son las autorizaciones previas requeridas para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios. (artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015)

Las licencias urbanísticas permiten verificar el cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones específica sobre uso y aprovechamiento del suelo que están establecidas en los respectivos POT y normas urbanísticas que tenga el municipio.



6

Clases de licencia

1. Urbanización: Es la autorización 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 garanticen la dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones.

Cuenta con 3 modalidades: Desarrollo, Saneamiento y Reurbanización.

La licencia de urbanización en **suelo de expansión urbana** sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

2. Parcelación: Es la autorización 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 POT.

Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

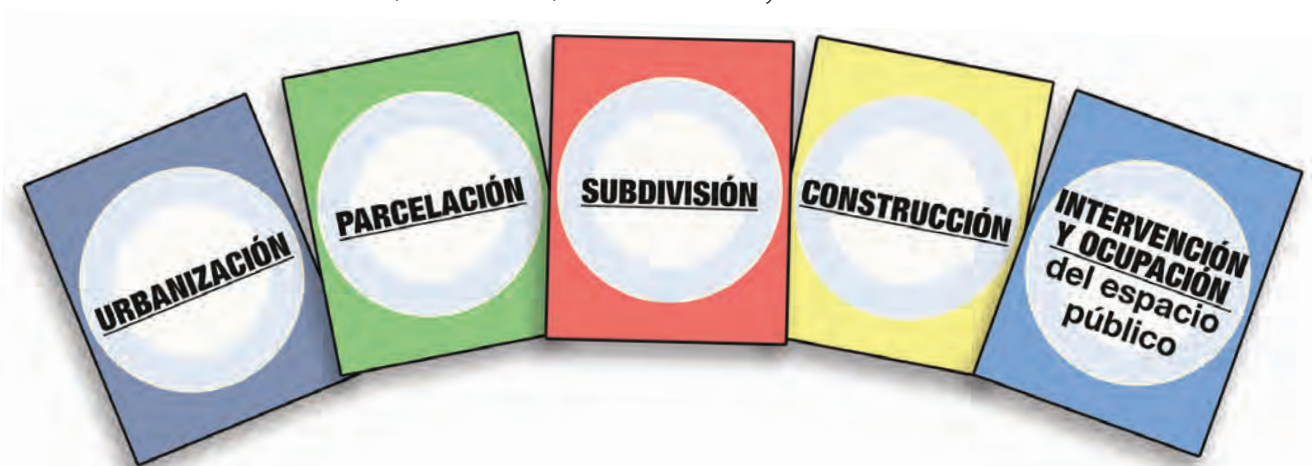
3. Subdivisión: Es la autorización para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el POT.

Esta licencia no se requiere cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación.

Cuenta con 3 modalidades: Subdivisión rural, y en suelo urbano: Subdivisión urbana y Reloteo. Ninguna de estas modalidades autoriza la ejecución de obras de infraestructura o construcción.

4. Construcción: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Cuenta con 9 modalidades: Obra Nueva, Ampliación, Adecuación, Modificación, Restauración, Reforzamiento Estructural, Demolición, Reconstrucción y Cerramiento.



5. Intervención y ocupación del espacio público: Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público.

Cuenta con 3 modalidades: Ocupación del espacio público para la localización de equipamientos, Intervención de espacio público, Intervención y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos de bajamar.

Las licencias se encuentran reglamentadas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 1285, 1547, 1801 y 2218 de 2015

¿Quién es el responsable de expedir las licencias urbanísticas?

La **autoridad municipal o distrital competente** es la encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas.

Con el fin de descongestionar las oficinas de planeación, los municipios y distritos pueden designar curadores urbanos, para que realicen esta labor.

Para tener en cuenta

En todo caso, cuando el municipio o distrito opte exclusivamente por los curadores urbanos, garantizará que éste servicio sea prestado, **al menos por dos de ellos.**

Un **curador urbano** es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas y de construcción.





¿Cómo se solicita una licencia?

Para solicitar una licencia urbanística se debe diligenciar el Formulario Único Nacional adoptado por el Gobierno Nacional mediante la Resolución 1002 de mayo de 2010, modificada mediante la Resolución 0931 del 24 de diciembre de 2012.

Al momento de la radicación de solicitudes de licencias de construcción, la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Gobierno Nacional mediante la Resolución 912 de 2009 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Para tener en cuenta

El plazo máximo para el estudio trámite y expedición de las licencias urbanísticas, será de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de su radicación en legal y debida forma, es decir, cuando estén completos los documentos que acompañan la solicitud de licencia.



Trámite previo a la radicación de una solicitud de licencia:

Si se trata de una solicitud de urbanización, se requiere la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos y la adopción del respectivo Plan Parcial en los casos que la norma lo establezca.

En una solicitud de parcelación se requiere la certificación de la autoprestación de los servicios públicos y de saneamiento básico.

Cuando se trate de inmuebles de interés cultural, se requiere el anteproyecto de intervención del bien inmueble aprobado por la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

Cuando se trate de intervenciones y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos de bajamar, en los distritos de Barranquilla, Santa Marta o Cartagena se requiere concepto técnico de la DIMAR

¿Cómo proceder frente a las edificaciones o construcciones que requieran de intervención por su condición de riesgo?

En los casos en que exista concepto técnico expedido por autoridad municipal o distrital encargada de la gestión del riesgo de desastres, que evidencie que una edificación presenta graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas, que genere lesiones o impactos graves en las mismas o en la comunidad, o medie una orden de autoridad judicial o administrativa que ordene reforzar el inmueble, se deberá garantizar la vida y salud de las personas, así como la estabilidad de las obras.

Para lo anterior será obligatorio para el titular de la licencia de construcción adelantar el trámite para su reforzamiento estructural.

En el evento en que el titular de la licencia de construcción se niegue a solicitar la licencia de reforzamiento, el trámite se adelantará por el alcalde municipal o distrital.

Si el proyecto se encuentra en periodo de garantía de la construcción, deberá tramitarse la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural por el constructor o enajenador responsable de la garantía o la compañía de seguros que constituyó la misma.

En caso de no hacerlo, dicho trámite lo podrá adelantar el municipio o distrito.

Costos y Sanciones: Decreto 1547 de 2015

Los costos del trámite y de la ejecución de la obra estarán a cargo del titular o de quienes deben asumir la garantía de la construcción.

Si por alguna de las situaciones descritas anteriormente, el municipio o distrito asumió el valor asociado al trámite de reforzamiento estructural, de conformidad con las disposiciones del artículo 69 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo modifique o sustituya, podrá exigir su reembolso por jurisdicción coactiva, si es del caso.



Incumplimientos. El desconocimiento por parte de los responsables del trámite descrito, dará lugar a las infracciones y sanciones urbanísticas establecidas en los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997, modificados por los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003 respectivamente.

Requisitos para el trámite

Todas las solicitudes de licencias deben cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- ✓ Copia del certificado de libertad y tradición.
- ✓ El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0931 de 2012 del MVCT.
- ✓ Copia del documento de identidad del solicitante o certificado de existencia y representación legal.
- ✓ Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble.
- ✓ La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud.

Para tener en cuenta

Normas relacionadas

Ley 810 de 2003 – Ley 388 de 1997 – Decreto 1077 de 2015.



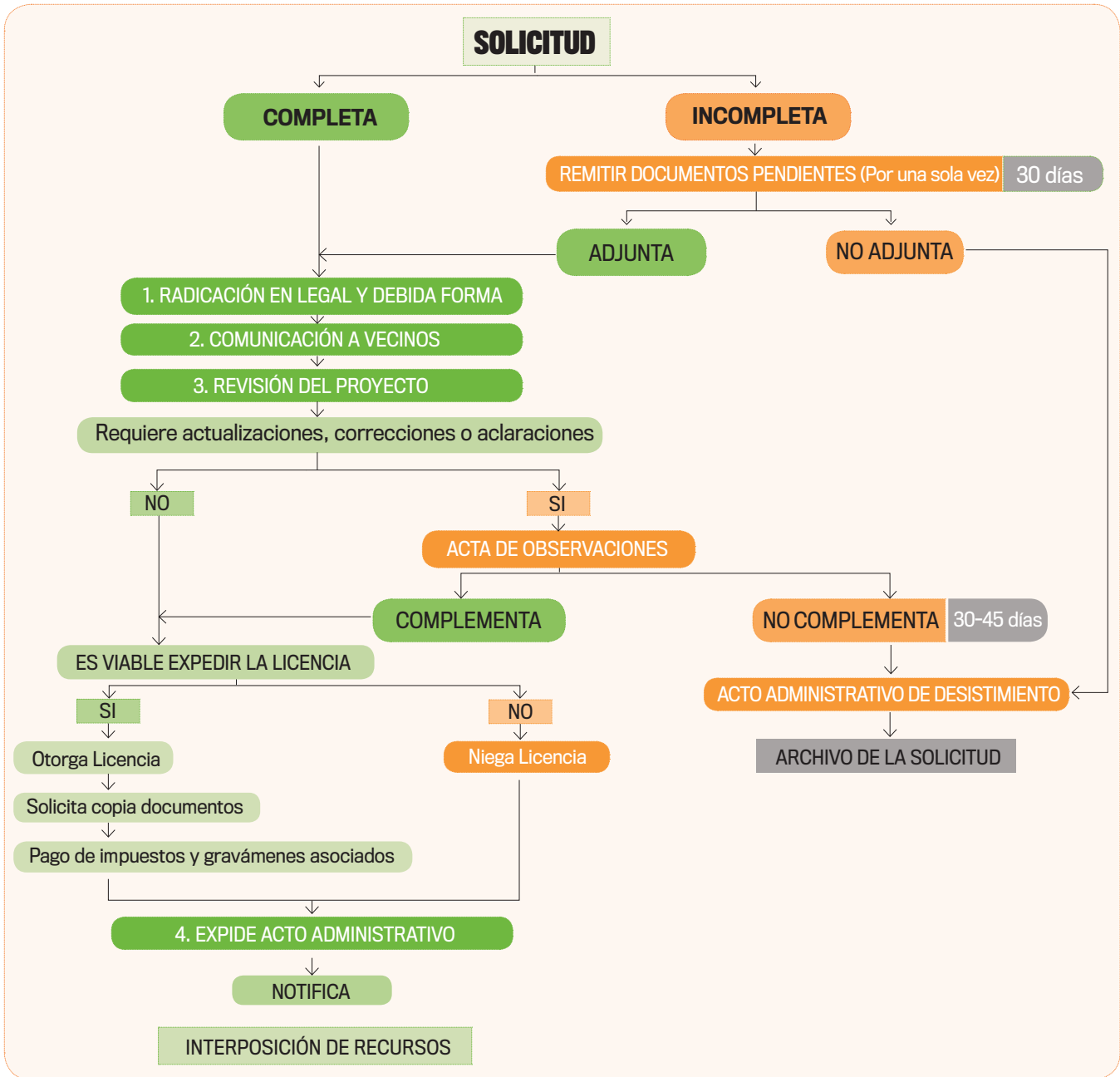
¿Qué se revisa en una licencia?

Se revisa la solicitud de licenciamiento desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10.

Cuando la solicitud cumple con los requisitos establecidos en estas normas se expedirá la correspondiente licencia.



¿Cuál es el procedimiento de una solicitud de licencia?



Contenido mínimo

- ✓ Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
- ✓ Tipo de licencia y modalidad.
- ✓ Vigencia.
- ✓ Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.
- ✓ Datos del predio: Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
- ✓ Descripción 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 construcción.
- ✓ Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.
- ✓ Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

¿Qué vigencias tienen las licencias urbanísticas ?

LICENCIAS	MESES	PRORROGA
URBANIZACIÓN* (Modalidades: Desarrollo y Reurbanización)	24 +	12
PARCELACIÓN		
CONSTRUCCIÓN		
INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (Cuándo en un mismo acto se concede: licencia de urbanización: desarrollo o reurbanización; licencia de parcelación y licencia construcción en modalidad distinta a la de cerramiento) Art. 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015.	36 +	12
SUBDIVISIÓN	6	

*La Licencia de Urbanización en la modalidad de saneamiento tiene una vigencia de 12 meses, no prorrogables.

Quando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, es posible adelantar por una sola vez la revalidación de una licencia.



Para tener en cuenta



En el caso de un **proyecto por etapas**, la licencia de urbanización mantendrá su vigencia siempre que se solicite la licencia para la nueva etapa, dentro de los 30 días calendario previos al vencimiento de la anterior.

PRÓRROGAS

La solicitud de prórroga se formula dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia, cuando el urbanizador o constructor responsable certifica la iniciación de la obra.

El Decreto 2218 de 2015, estableció una medida transitoria que permite que las licencias urbanísticas vigentes de noviembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2017, puedan tener una segunda prórroga, por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

REVALIDACIÓN

Cuando la licencia se encuentre vencida y no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la misma, procede la revalidación con el fin de culminar las obras y actuaciones aprobadas en la licencia.

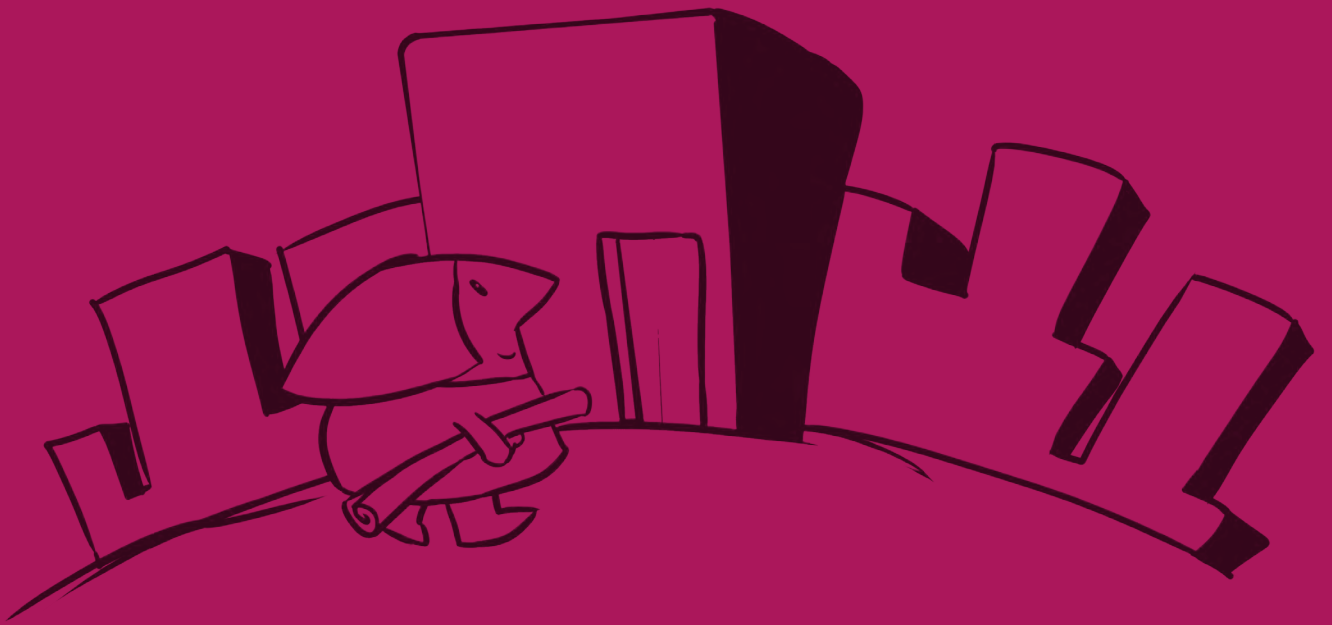
La revalidación tendrá el mismo término de la licencia inicial y podrá prorrogarse por una sola vez por el término de 12 meses.

El Decreto 2218 de 2015, estableció una medida transitoria que permite que las revalidaciones vigentes de noviembre de 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2017, puedan tener una segunda prórroga, por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

¿Qué actuaciones NO requieren licencias urbanísticas?

1. Las **reparaciones locativas** tales como: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas, obras que no afectan el inmueble en su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

2. Para la ejecución de proyectos de **Infraestructura**: aeropuertos; vías; puertos marítimos y fluviales; hidroeléctricas; sistemas de abastecimiento de agua y saneamiento básico; suministro de energía; puentes; torres de transmisión; intervenciones y ocupación del espacio público que hagan entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital.





CURADORES URBANOS



■ CURADORES URBANOS

¿Quién es el curador urbano?

Es un particular que ejerce funciones públicas, encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas. Designado mediante concurso por un periodo fijo de 5 años.

Pueden ser designados nuevamente, previa evaluación de su desempeño y participación en el concurso de méritos correspondiente.

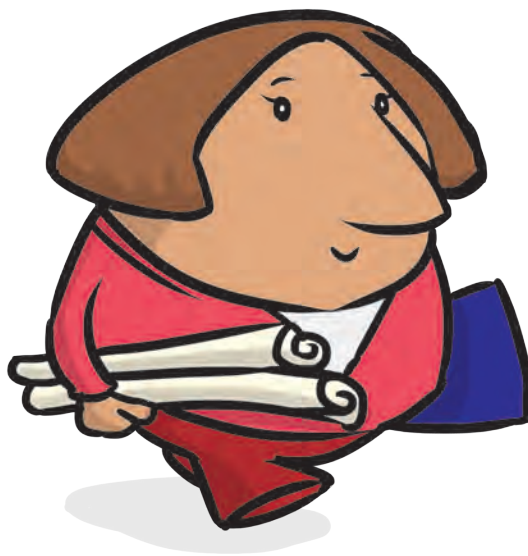
¿Qué se requiere para que un municipio cuente con curadores urbanos?

Los municipios o distritos que por primera vez vayan a designar curadores urbanos o decidan designar adicionales, siguiendo la metodología establecida en la Resolución 205 de 2013, deben elaborar un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías urbanas.

El número de curadores se determina teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas y las necesidades del servicio. (Artículos 2.2.6.1.1.3. y 2.2.6.6.2.1. Decreto 1077 de 2015.

En todo caso, se debe garantizar que este servicio sea prestado al menos por dos de ellos.

Este estudio se presenta ante el Ministerio de Vivienda quien determina su viabilidad.



¿Qué se necesita para ser curador?

Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.6.3.3 del Decreto 1077 de 2015

- ✓ Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana.
- ✓ Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
- ✓ No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad.
- ✓ No haber ejercido como servidores públicos con jurisdicción o autoridad política, civil o administrativa en el respectivo municipio o distrito dentro del año anterior a la fecha de cierre de la convocatoria.
- ✓ Acreditar un grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de ingeniería civil especializada en estructuras.
- ✓ Acreditar la existencia de equipos, sistemas y programas que utilizará en caso de ser designado curador, los cuales deberán ser compatibles con los equipos, sistemas y programas de la administración municipal o distrital.

¿Cómo se elige un curador urbano?

La administración municipal realizará una convocatoria para el concurso de méritos que permita seleccionar el o los curadores que requiera.

Para recordar

Los municipios que tengan la figura de curador urbano deben garantizar que existan mínimo dos de ellos.



¿Qué son las expensas por trámites ante los curadores urbanos?

Son los recursos que se perciben para cubrir los gastos que demande la prestación del servicio por parte del curador, incluyendo el pago del grupo interdisciplinario de apoyo y su remuneración.

¿Pueden las autoridades municipales o distritales cobrar expensas?

El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas únicamente genera un pago de expensas ante los curadores urbanos, no ante las autoridades municipales. Es decir, que los municipios que no tienen curador urbano, NO pueden cobrar por el trámite de una licencia.

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

¿Cuáles son las responsabilidades del alcalde para evaluar el desempeño de la función del curador?

El alcalde vigilará y controlará el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos mediante:

1. Comisión de veeduría
2. Evaluación de desempeño
3. Evaluación anual del servicio



¿Existe la obligación de suministrar información sobre las licencias otorgadas?

Si, tanto las oficinas de planeación o la entidad que haga sus veces y los curadores urbanos, remitirán al DANE dentro de los 5 primeros días de cada mes, la información de la totalidad de licencias que hayan quedado en firme durante el mes anterior.

Adicionalmente, los curadores urbanos remitirán trimestralmente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la información sobre licencias expedidas correspondiente al trimestre inmediatamente anterior mediante el aplicativo dispuesto para tal fin.

La información de licencias de parcelación y construcción otorgadas en suelo rural y rural suburbano deben ser remitidas a las Corporaciones Autónomas Regionales o Autoridad Ambiental correspondiente dentro de los primeros dos (2) días hábiles del mes posterior a la expedición de la licencia, para controlar el posible deterioro ambiental.

¿Existe la obligación de suministrar información sobre las licencias negadas?

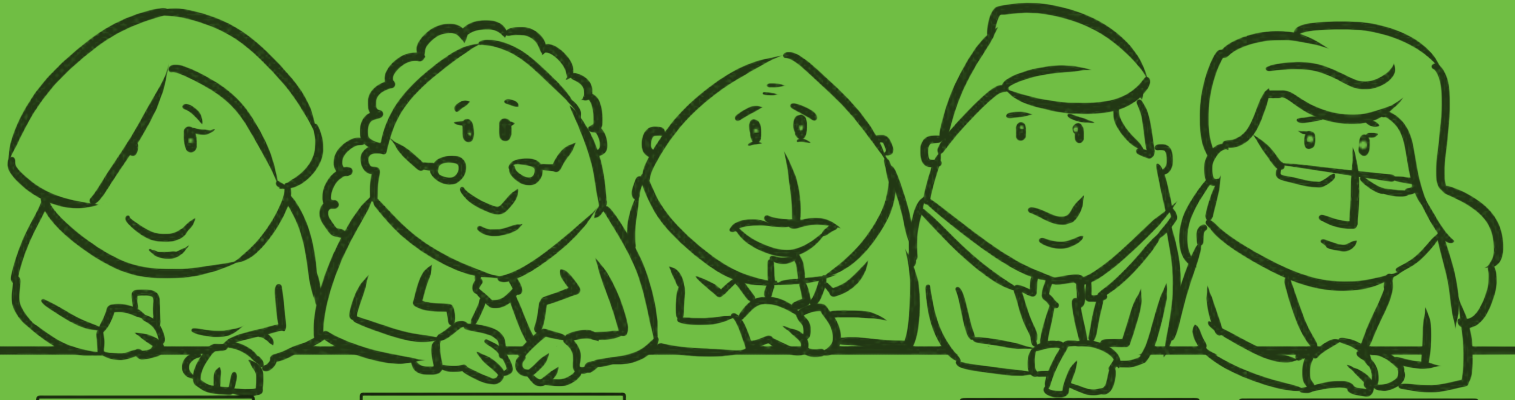
Si, cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada.

En el evento que en el municipio o distrito exista la figura del Curador Urbano, este informará también a la Oficina de Planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue negada.

Para recordar

Corresponde a las oficinas de planeación municipal o distrital la custodia, preservación y manejo de los expedientes de las licencias otorgadas cuando han sido remitidas por los curadores urbanos.





**Personero
municipal**

**Representante
asociaciones
gremiales**

Alcalde

**Sociedad
Colombiana de
Ingenieros**

**Sociedad
Colombiana de
Arquitectos**



CONTROL URBANO



■ CONTROL URBANO

¿Qué es el control urbano?

El control urbano es una obligación que tienen los municipios en cabeza del alcalde, de velar por el cumplimiento tanto de las normas urbanísticas establecidas en el POT como de las licencias urbanísticas expedidas.

Para tal fin tienen la función de realizar inspecciones durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la misma.

Con un adecuado control urbano en el municipio se evita la proliferación de asentamientos en precarias condiciones urbanísticas, carentes de espacio público y zonas de equipamientos.

Por otro lado genera un desarrollo ordenado de la ciudad cumpliendo con los estándares de calidad y espacio público que determine el POT.

Para tener en cuenta



Normas relacionadas

Decreto 78 de 1987; Decreto 1052 de 1998; Capítulo XI de la Ley 388 de 1997; Ley 66 de 1968; Decreto Ley 2610 de 1979; Decreto 1355 de 1970; Decreto 1077 de 2015.



¿Qué comprende?

- ✓ La inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen las actividades de construcción y enajenación de inmuebles.
- ✓ El desarrollo de las actuaciones administrativas.
- ✓ La imposición de las sanciones por: enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda, fallas en la calidad de los mismos que atenten contra la estabilidad de la obra, el cumplimiento de los reglamentos de propiedad horizontal y de las licencias urbanísticas y de construcción.



¿Qué es la comisión de veeduría?

Es un organismo que tiene como función la coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas, velando por su buen desempeño en los aspectos técnicos, profesionales, éticos y de correcta articulación con la administración municipal o distrital.

¿Quiénes la conforman?

- ✓ El alcalde municipal o distrital.
- ✓ Un representante de las asociaciones gremiales, relacionado directamente con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
- ✓ El personero municipal o distrital o su delegado.
- ✓ Un representante de la sociedad colombiana de arquitectos.
- ✓ Un representante de la sociedad colombiana de Ingenieros.

COMISIÓN VEEDURÍA





¿Qué es una infracción urbanística?

Es toda actuación que contravenga los POT y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan que conlleva las sanciones urbanísticas contempladas en la Ley 810 de 2003

Un ejemplo muy común es la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios incumpliendo las normas de usos del suelo.

¿Cómo se sanciona?

1. Mediante la imposición de multas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso.
2. Mediante la medida policiva de suspensión inmediata de las actuaciones que derivaron en la infracción.

ABC **LU** DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

