Serie Reglamentación Ley 388 de 1997

Compilación Normativa

Régimen de Licencias y Sanciones Urbanísticas

1

Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial
Dirección de Desarrollo Territorial
República de Colombia

Serie Reglamentación
Ley 388 de 1997

Guía No. 1
Compilación Normativa
Régimen de Licencias
y Sanciones Urbanísticas

•

Dirección de Desarrollo Territorial
Director: Jairo Barcenas Sandoval
Teléfono: 332 3400 - 332 3434
Calle 37 No. 8-40 Bogotá D.C.
www.minambiente.gov.co

Libertad y Orden
República de Colombia

ÁLVARO URIBE VÉLEZ
Presidente de la República

JUAN LOZANO RAMÍREZ
Ministro de Ambiente,
Vivienda y Desarrollo Territorial

TONY JOZAME AMAR
Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial

JAIRO BÁRCENAS SANDOVAL
Director de Desarrollo Territorial

PASTORA MURILLO RUBIANO
Coordinadora Grupo de Asistencia Técnica a Municipios y Regiones

SANDRA SAMACÁ ROJAS
Coordinadora Grupo de Proyectos Especiales

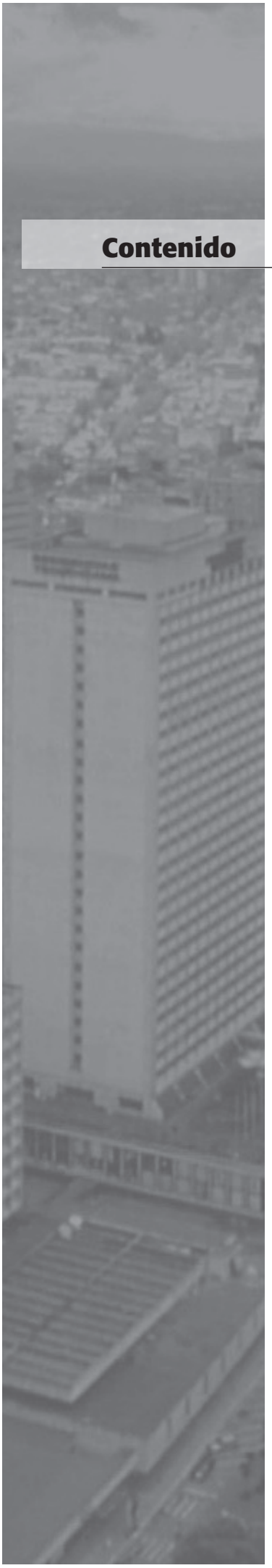
GLORIA ESTELA PALACINO HERNÁNDEZ
GUILLERMO ANTONIO HERRERA CASTAÑO
Coordinación Grupo de Políticas y Lineamientos de Ordenamiento

---

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN
Grupo de Comunicaciones MAVDT
José Roberto Arango R. • Wilson Garzón

IMPRESIÓN
Somos Impresores Ltda.
Bogotá, 2006

ISBN 958-97878-1-9



Contenido

Introducción 5

LEY 9ª DE 1989 7

LEY 388 DE 1997 9

LEY 810 DE 2003 15

DECRETO NÚMERO 1052 DE 1998 16

DECRETO NÚMERO 097 DE 2006 18

DECRETO NÚMERO 564 DE 2006 20

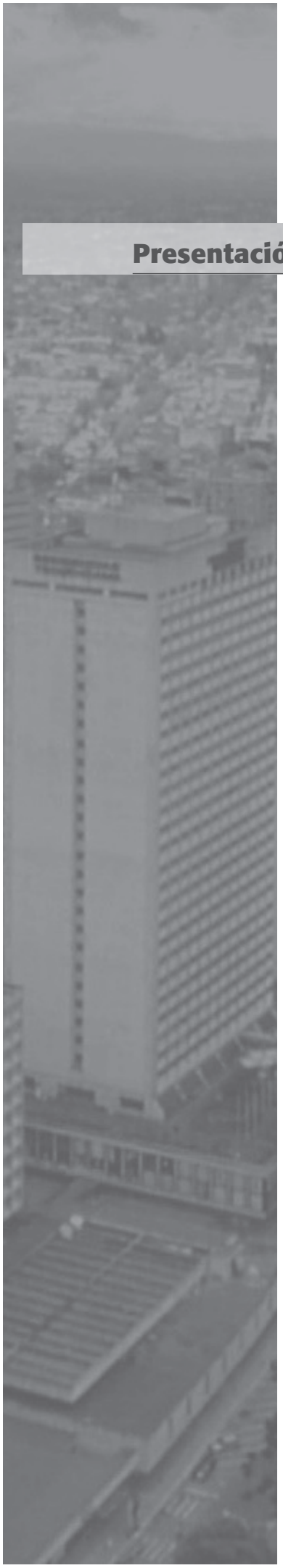
TITULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS 20

TITULO II: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES 41

TITULO III: CURADORES URBANOS 43

TITULO IV: LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS 58

TITULO V: DISPOSICIONES FINALES 61



Presentación

El progreso que han propiciado las Leyes de Reforma Urbana y de Desarrollo Territorial, en materia de control a los usos e intervenciones sobre el territorio se debe en buena parte al régimen de licencias y de sanciones urbanísticas, que se constituyen como el conjunto de instrumentos de control urbano para asegurar la gestión ordenada del territorio y reducir el impacto de las actuaciones urbanísticas practicadas sin la necesaria cobertura legal.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección de Desarrollo Territorial ha preparado esta compilación de normas nacionales en un esfuerzo de sistematización de los desarrollos legales y reglamentarios vigentes en materia de licencias y sanciones urbanísticas, con el fin de ofrecer un texto de consulta para la comunidad en general y para quienes intervienen en el mantenimiento de la legalidad urbanística.

La presente compilación se ha estructurado de manera que permita la identificación de las principales en orden cronológico para facilitar la identificación de las principales leyes y decretos vinculados con la materia. Se ha modificado el formato de algunos textos, en particular la utilización de mayúsculas y negrillas en los encabezamientos de los artículos, para dar unidad a la edición.

Libertad y Orden
República de Colombia

LEY 9ª DE 1989
(ENERO 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

CAPITULO VI
DE LAS LICENCIAS Y DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 65. Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutiva de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Artículo 66. *(Subrogado por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003).*

Artículo 67. Los actos de los alcaldes y del intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los Tribunales Administrativos, y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

Artículo 69. Los alcaldes municipales, el del Distrito Especial de Bogotá[1] y el Intendente de San Andrés y Providencia[2], de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de

[1] En virtud del acto legislativo número 1 de 2000 se establece que «Bogotá, Capital de la República y del Departamento de Cundinamarca se organiza como Distrito Capital».

[2] De conformidad con el artículo 309 de la Constitución Política, la intendencia de San Andrés y Providencia erigió como departamento el Archipiélago de San Andres, Providencia y Santa Catalina.

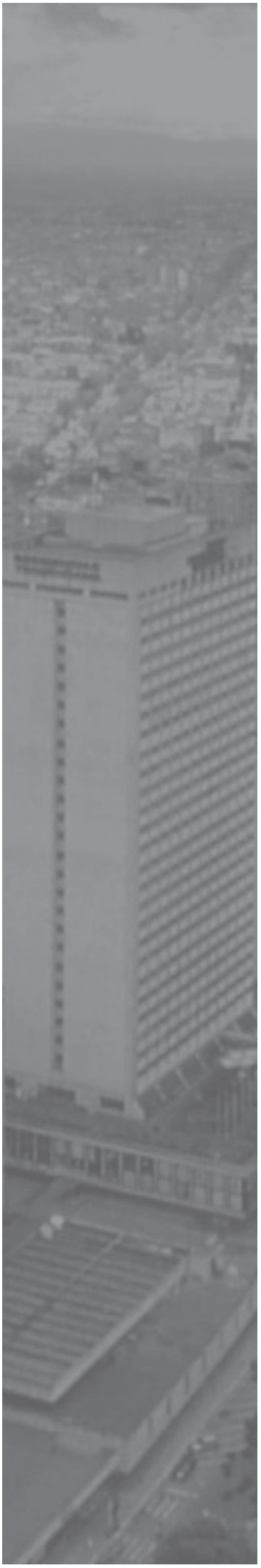
la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde o Intendente, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

Los alcaldes y el intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que este no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, Intendente o quien haga sus veces. La administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.



Libertad y Orden
República de Colombia

LEY 388 DE 1997
(JULIO 18)

Por la cual se modifica la Ley 9a. de 1989, y la Ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

CAPÍTULO XI
LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 99. Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9a. de 1989 y en el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.

   Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

7. El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

Parágrafo. *(Adicionado por el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 «Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario»).* Con el fin de evitar los asentamientos humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación.

Artículo 100. Principios del régimen normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 101. Curadores urbanos. *(Modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 «Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones»).* El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

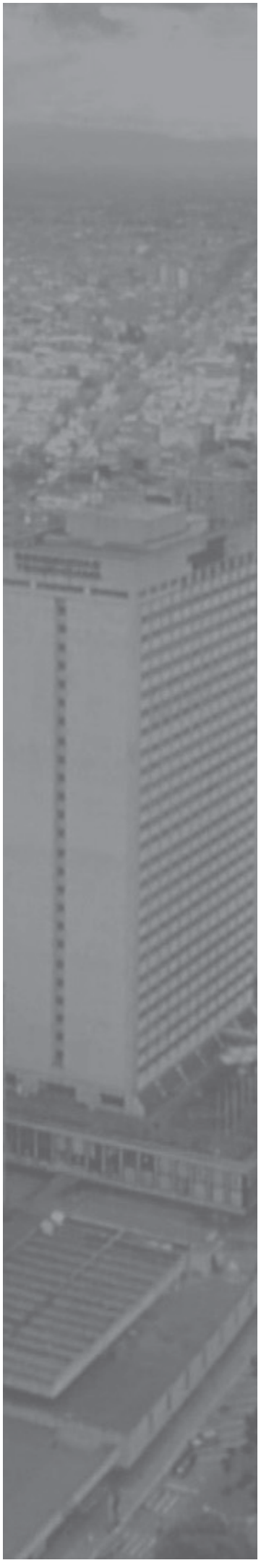
La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

El curador urbano o la entidad competente encargada de ejercer la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito, municipios o en el departamento de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, serán la entidad encargada de otorgar las licencias de construcción que afecten los bienes de uso bajo la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y previo el concepto técnico favorable de la Dirección General Marítima, Dimar, del Ministerio de Defensa Nacional. La licencia de ocupación temporal del espacio público sobre los bienes de uso públicos bajo jurisdicción de la Dimar será otorgada por la autoridad municipal o distrital competente, así como por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

El Gobierno Nacional reglamentará la distribución del recaudo que realiza la Dimar por los derechos por concesiones o permisos de utilización de los bienes de uso público bajo su jurisdicción, entre la Dimar y el respectivo municipio, distrito o la Gobernación de San Andrés y Providencia, según el caso.

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, a quienes figuren en los primeros lugares de la lista de elegibles, en estricto orden de calificación».



Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o posgrado de urbanismo o planificación regional o urbana;

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

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

2. Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencia urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas.

4. Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño por parte de los alcaldes municipales o distritales, en todo de conformidad con la ley que reglamente las Curadurías y con los términos y procedimientos que para el efecto reglamente el Gobierno Nacional.

5. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, el Ministerio de Desarrollo Económico[3] continuará cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

6. El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

7. Mientras se expide la ley de que habla en el numeral 4 de este artículo, a los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el Estatuto de Notariado y Registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.

8. Ley que reglamente las curadurías determinará ente otros aspectos, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos, además de los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

9. Los curadores urbanos harán parte de los Consejos Consultivos de Ordenamiento en los Municipios y Distritos en donde existen.

Parágrafo. En todo caso las concesiones y permisos que otorgue la Dimar deberán otorgarse con sujeción a las normas que sobre usos del suelo haya definido el municipio o distrito en su Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 102. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

---

[3] De conformidad con el parágrafo del artículo 4 de la ley 790 de 2002, (mediante el cual se fusionó el Ministerio de Comercio Exterior y el Ministerio de Desarrollo Económico) se atribuyeron al hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial las funciones relacionadas con la formulación de políticas relativas al uso del suelo y ordenamiento urbano, agua potable y saneamiento básico, así como la política habitacional.

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. *(Modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003 «Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones»).* Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

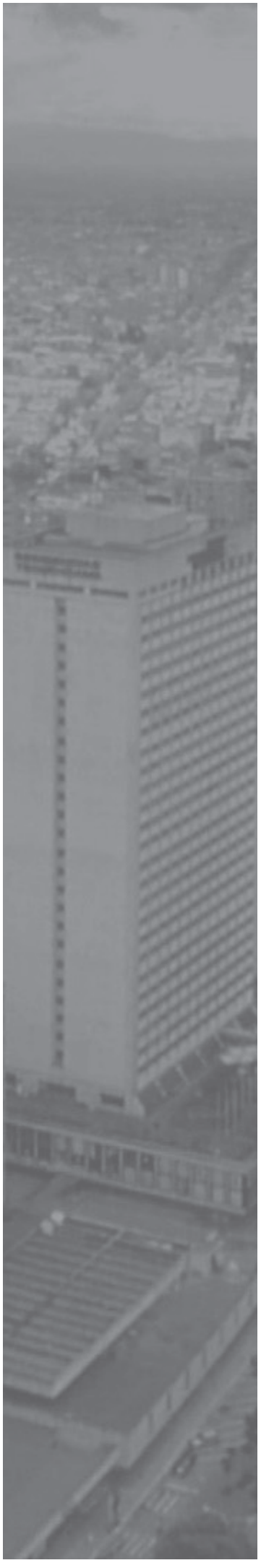
Artículo 104. Sanciones urbanísticas. *(Modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 «Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones»).* Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

   En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

   Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas



verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la trasparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

   También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

   En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

   En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

Parágrafo. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

Artículo 105. Adecuación a las normas. *(Modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003 «Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones»).* En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para

adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 106. Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

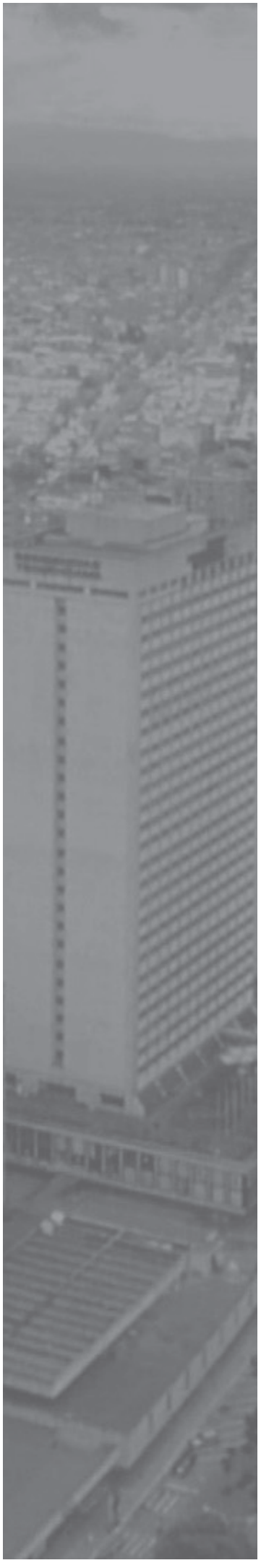
Artículo 107. Restitución de elementos del espacio público. *(Modificado por el artículo 4 de la Ley 810 de 2003 «Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones»).* Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que impongan la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardado, en las cuantías señaladas en el numeral 2 del artículo 104 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 108. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

Artículo 109. Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.



Libertad y Orden
República de Colombia

LEY 810 DE 2003
(JUNIO 13)

Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

Artículo 5. Principio de favorabilidad. A quien hubiere incurrido en infracciones urbanísticas durante la vigencia del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 que no hayan originado actos administrativos sancionatorios que se encuentre en firme a la fecha de expedición de la presente ley, podrá acogerse a las sanciones administrativas previstas en el artículo 1 de la presente ley, en cuanto sean más favorables para el infractor. Así mismo, de oficio, los funcionarios competentes aplicarán esta favorabilidad administrativa.

Artículo 6. Procesos de legalización y regularización urbanística. Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere el artículo 2 de la presente ley no serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la presente ley que adelanten las administraciones municipales o distritales competentes, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 7. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano».

Artículo 8. Licencias para cerramientos de obra y reparaciones locativas. Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

Artículo 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.

Libertad y Orden
República de Colombia

DECRETO NÚMERO 1052 DE 1998
(JUNIO 10)

Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
DECRETA:

Artículo 75.- Comisiones de veeduría. En desarrollo de lo dispuesto por el numeral 6 del artículo 101 de la ley 388 de 1997, el Ministerio de Desarrollo Económico ejercerá la función de coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas en cada municipio o distrito a través de las comisiones de veeduría, las cuales serán convocadas como mínimo mensualmente, o cuando el cincuenta (50%) por ciento de sus miembros lo considere necesario.

Las comisiones de veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal o distrital quien la presidirá y podrá convocarla en cualquier tiempo.
2. Un representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. El personero municipal o distrital o su delegado.
4. Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
5. Un representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros.

El Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministro de Desarrollo Urbano o su representante, cuando lo juzgue conveniente, asistirá a las reuniones de las comisiones de veeduría.

El alcalde podrá invitar a las sesiones de la Comisión un representante de las empresas de servicios públicos cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

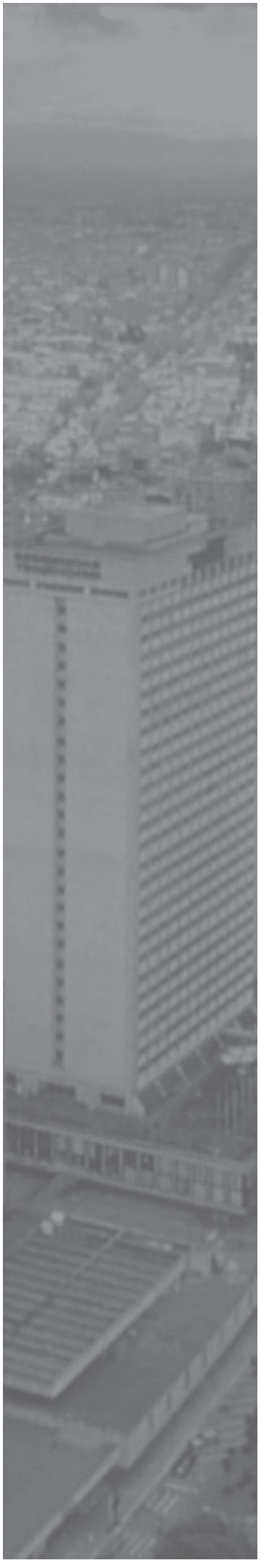
Parágrafo primero. Para la designación del representante de que trata el numeral 2 del presente artículo, los alcaldes municipales y distritales abrirán el registro de tales entidades y convocarán públicamente a sus representantes legales para que efectúen la correspondiente elección.

Parágrafo segundo. Los alcaldes municipales o distritales deberán informar por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico el nombre de los integrantes de la comisión de veeduría.

Artículo 76.- Objetivo de las comisiones de veeduría. El objetivo principal de las comisiones de veeduría es velar por el buen desempeño de las curadurías urbanas, en los aspectos técnicos, profesionales y éticos de la función que ejercen y la correcta articulación de las curadurías con las administraciones municipales y distritales.

Artículo 77.- Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

1. Hacer la coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas.
2. Hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por los curadores a fin de verificar el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas.



3. Interponer, a través de uno de sus miembros, los recursos y acciones contra las actuaciones de los curadores que no se ajusten a la normatividad urbanística, y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
4. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en los planes de ordenamiento territorial por parte de los curadores urbanos.
5. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
6. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
7. Proponer ante el Ministerio de Desarrollo Económico la adopción de correctivos por deficiencias en el servicio u ocurrencia de hechos que atenten contra la ética.
8. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
9. Dictarse su propio reglamento.
10. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Libertad y Orden
República de Colombia

DECRETO NÚMERO 097 DE 2006
(ENERO 16)

Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997,

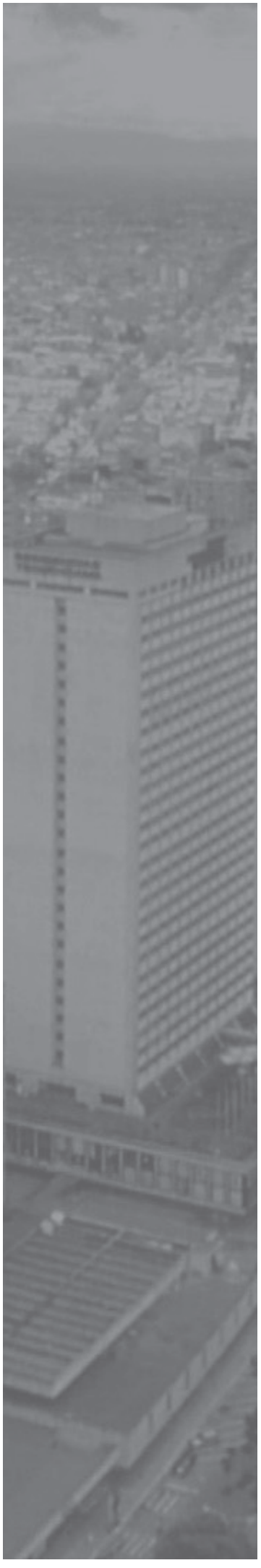
DECRETA:

Artículo 1. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Núcleo de población:** Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.
2. **Parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1600 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, 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.

Artículo 2. Edificación en suelo rural. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Decreto 1600 de 2005 y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o



complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Parágrafo. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

Artículo 3. Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Parágrafo. Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Artículo 4. Subdivisión de predios rurales. 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.

En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, 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.

Artículo 5. Actuaciones urbanísticas en suelo suburbano. El suelo suburbano puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios y distritos deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.

Artículo 6. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los 16 días del mes de enero de 2006.

ALVARO URIBE VELEZ

Presidente de la República

SANDRA SUAREZ PEREZ

Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Libertad y Orden
República de Colombia

DECRETO NÚMERO 564 DE 2006
(FEBRERO 24)

Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos constituidos por viviendas de interés social y se expiden otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 99 y el numeral 3 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el parágrafo del artículo 7 y el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 y el artículo 108 de la Ley 812 de 2003,

DECRETA:

TITULO I
LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y TIPOS DE LICENCIA

Artículo 1. Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

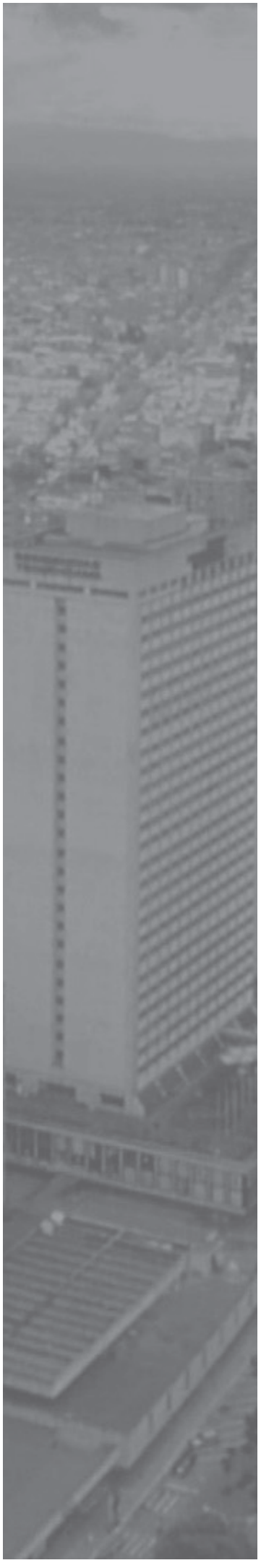
Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.

Artículo 2. Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.



Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

Artículo 3. Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior 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 Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a las oficinas de planeación o la dependencia que haga sus veces.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia exclusiva de las Oficinas de Planeación municipal o distrital o de la dependencia que haga sus veces, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación 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 y demás normatividad vigente.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de urbanización en suelo de expansión urbana solo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

Artículo 5. Licencia de parcelación. 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 e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios 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 agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

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

En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.

Artículo 6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

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

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

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

En suelo urbano:

2. **Subdivisión urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. **Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, 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 el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

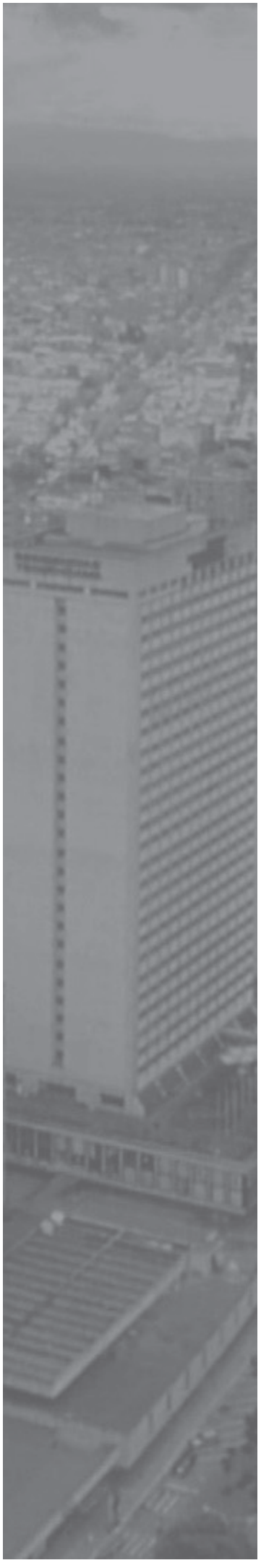
Parágrafo 4. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 5. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante 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 ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial de los municipios y distritos.

La incorporación cartográfica 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 competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

Artículo 7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
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 sin cubrir o techar.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo **«Cf»** de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante el curador urbano que adelante el trámite.
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 una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
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 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
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, salvo cuando se trate de 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. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3. 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 reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

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, 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.

Artículo 8. Estado de ruina. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición.

El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligara la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

Artículo 9. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 22 del presente decreto, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Protección por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y los inmuebles localizados al interior de su área de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten

en el mismo, las cuales deberán definir, entre otros, el nivel permitido de intervención, los aspectos estructurales y las condiciones de manejo aplicables a este tipo de inmuebles. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el proyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

Artículo 10. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen 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. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios;
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia;
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Artículo 11. Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

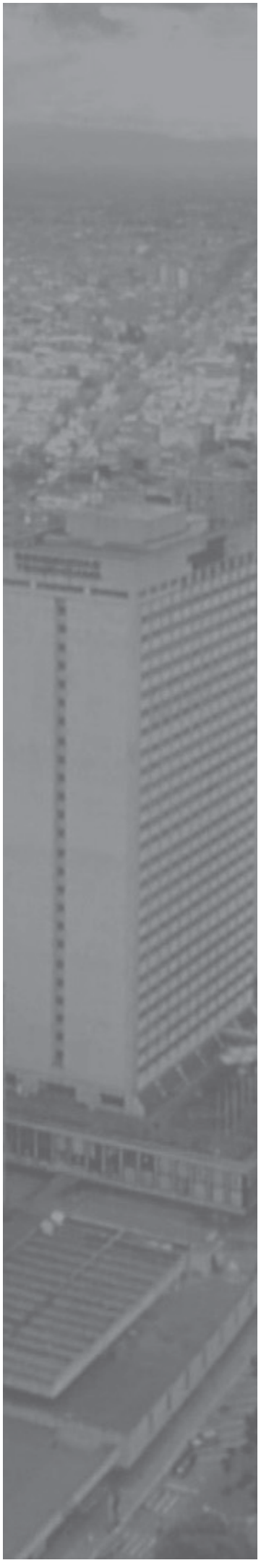
Parágrafo 1. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 2. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio o distrito, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que ésta sea requerida de conformidad con las normas municipales o distritales aplicables para el efecto.

Parágrafo 3. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, solo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

Artículo 12. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

1. **Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.** Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento



comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y solo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos según lo determinen los actos administrativos respectivos.

2. **Licencia de intervención del espacio público.** Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

   a. La construcción, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.

      Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen.

      Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas.

      Quién efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la Ley.

   b. La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos.

      La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

   c. La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

      Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

3. **Licencia de intervención y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos de bajamar.** Es la autorización otorgada por la autoridad municipal o distrital competente o por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para ocupar o intervenir temporalmente las playas y zonas de bajamar, sin perjuicio de las concesiones cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General Marítima, DIMAR, o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.

   Esta autorización podrá concederse siempre y cuando se garantice el libre transito a la ciudadanía y no se vulnere la utilización de las zonas de playas marítimas y terrenos de baja mar al uso común.

   De conformidad con lo dispuesto en los artículos 177 del Decreto Ley 2324 de 1984 y 43 de la Ley 1ª de 1991, ninguna autoridad concederá permiso para la construcción de vivienda en las playas marítimas y terrenos de bajamar.

Artículo 13. Derechos sobre el espacio público. Las licencias de intervención y ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación o intervención sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general, previa intervención del titular.

CAPÍTULO II
PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN I
DE LAS SOLICITUDES

Artículo 14. Solicitud de la licencia. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1. Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aún cuando éstos estén sujetos a posteriores correcciones.

Parágrafo 2. La expedición de la licencia conlleva por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al o los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal y la revisión del diseño estructural.

Artículo 15. Radicación de la solicitud. Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta días siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud.

Parágrafo. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

Artículo 16. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

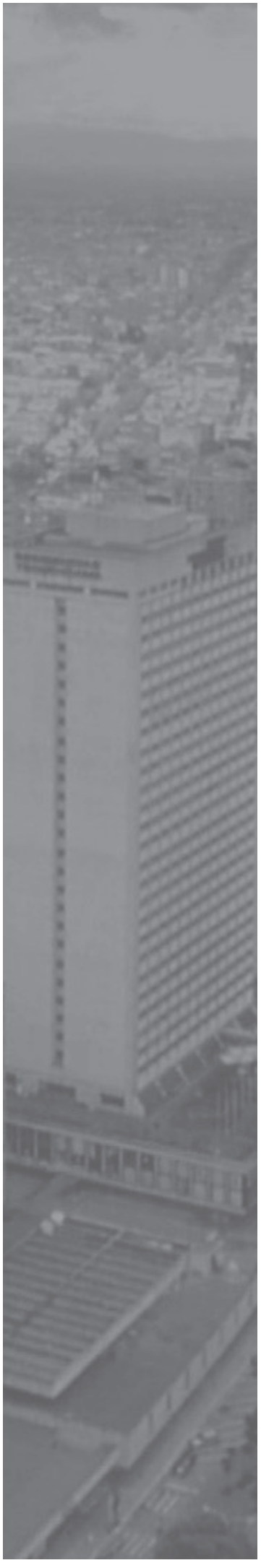
También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos Vil y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

Artículo 17. Titulares de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y los consorcios o uniones temporales que precisen ocupar o intervenir el espacio público.

Artículo 18. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. 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.



2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
4. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
5. Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.

   En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.
6. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
7. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.
8. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.

Artículo 19. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.
2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.
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. 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.

   Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

   En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto urbanístico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 20. Documentos adicionales para la licencia de parcelación. Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.
2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, 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 y/o distritales, así como la legislación agraria y ambiental.
3. Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en que se auto prestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y residuos sólidos.
4. 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 litigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

   Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

   En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto de parcelación definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

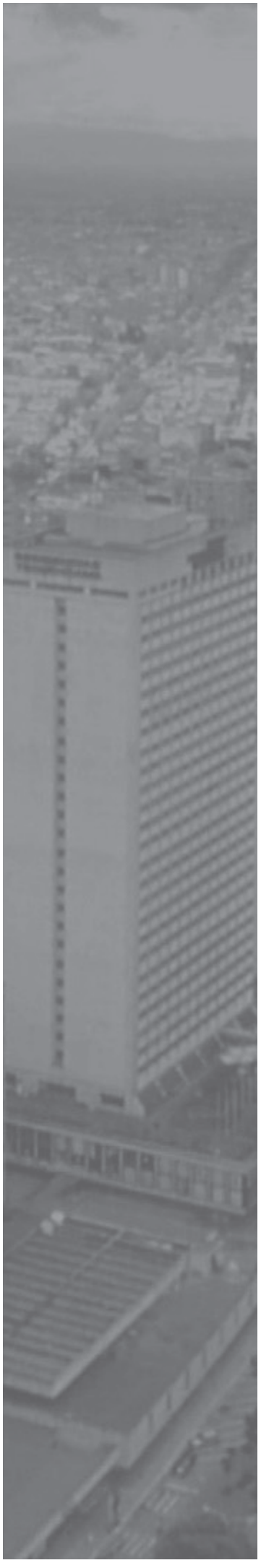
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 21. Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 18 del presente decreto, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que contenga los predios resultantes de la división 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 de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano 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.

Artículo 22. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:



1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información:
   a. Plantas.
   b. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
   c. Fachadas.
   d. Planta de cubiertas.
   e. Cuadro de áreas.
3. 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 éstas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
4. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Ministerio de Cultura, o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

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.

Parágrafo 1. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto arquitectónico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 23. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público. Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.
2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;

3. Una copia en medio impreso y una copia magnética de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:
   a. Planta de diseño detallada de la zona a intervenir en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.
   b. Cuadro de áreas.
   c. Especificaciones de diseño y construcción del espacio público.
   d. Cuadro de arborización en el evento de existir.
   e. Plano de detalles constructivos en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.

Parágrafo 1. Los municipios, los distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán el procedimiento para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público y sus modalidades.

Parágrafo 2. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos de diseño del proyecto definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 3. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

SECCIÓN II
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA

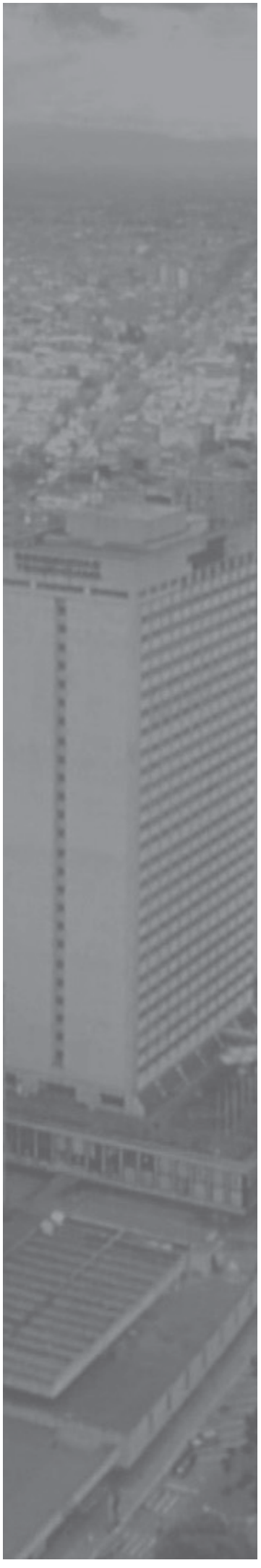
Artículo 24. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 18 de este decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

Parágrafo. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta centímetros (180 cm.) por ochenta (80 cm.) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada, se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30 cm.) centímetros por cincuenta (50 cm.) centímetros en lugar visible desde la vía pública.



Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30 cm.) centímetros por cincuenta (50 cm.) centímetros en la fachada principal del inmueble.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

Artículo 25. Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística dispondrá de diez (10) días hábiles para hacerse parte en el trámite administrativo, los cuales comenzarán a contarse para los vecinos a partir del día siguiente a la fecha de la citación o, en su caso, de la publicación siempre que hubiese sido necesaria la citación por este último medio. En el caso de los terceros, se contarán a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla de que trata el parágrafo del artículo anterior. En la citación, en la publicación y en la valla se indicará la fecha en que culmina el plazo de que disponen los vecinos y terceros para pronunciarse.

Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Artículo 26. De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

Parágrafo 1. La revisión de los diseños estructurales se hará por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, cuando se traté de elementos no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles, arquitectos y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con el artículo 15 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría urbana o la oficina pública encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso primero de este parágrafo.

Quien efectúe la revisión será responsable de la misma y deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes.

En ningún caso, el curador urbano o el funcionario encargado podrán exigir al solicitante de la licencia, la revisión de los diseños por parte de una persona sin vínculo contractual con el curador urbano o la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias. Esta revisión externa no exime al curador urbano de la responsabilidad frente a la revisión de los diseños de la respectiva licencia.

El revisor de los diseños no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con éste, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de los diseños y estudios técnicos.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las normas sismo resistentes vigentes.

Parágrafo 2. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños de elementos no estructurales o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco

(5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles, arquitectos y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero deberán acreditar un ejercicio profesional solo de tres (3) años.

Parágrafo 3. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá verificar que los arquitectos o ingenieros que suscriben los planos que acompañan la solicitud de licencia en calidad de proyectista o de calculista cuentan con matricula profesional vigente.

Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el inciso anterior se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo.

Artículo 27. Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

SECCIÓN III
DE LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA

Artículo 28. Término para la expedición de licencias. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital responsable o el Curador Urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

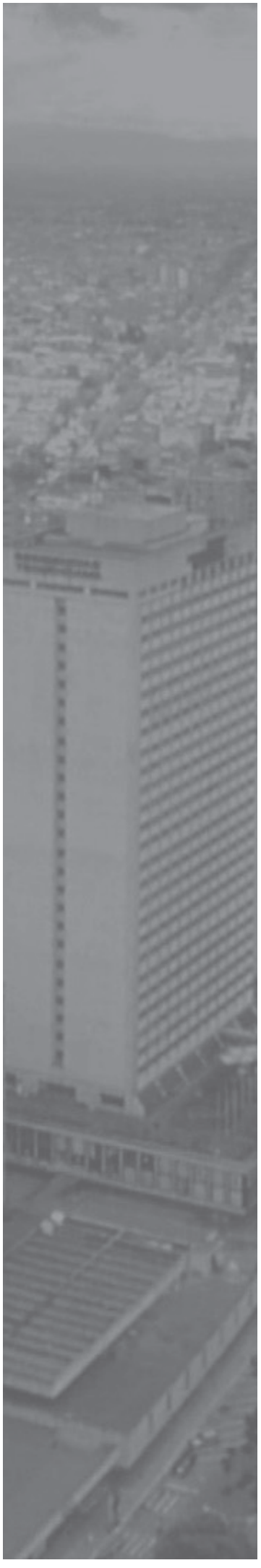
Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para la expedición de la licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

Parágrafo. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá resolver una solicitud de licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación y notificación a vecinos y a terceros en los términos previstos por los artículos 24, 25, 33, 34 y 35 del presente decreto.

Artículo 29. Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5 del Decreto Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Artículo 30. Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada.



Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo. Copia de este se remitirá a los demás curadores urbanos o autoridades de planeación, según el caso, que se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias, con el fin de que no se tramite otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente.

Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.

Parágrafo. Contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

Artículo 31. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

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:
   a. Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que éste forme parte.
   b. Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

Artículo 32. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

Artículo 33. Notificación personal de licencias. El acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante, a los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite. Para ello, se citarán en los términos de que trata el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente.

En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente del acto que resuelve la solicitud al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

Efectuada la notificación personal se hará entrega al notificado de una copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Artículo 34. Notificación por edicto. Si no se pudiere hacer la notificación personal a que se refiere el artículo anterior al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público de la respectiva curaduría o oficina municipal o distrital, por el término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutiva del acto administrativo.

Artículo 35. Publicación. Siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso tercero del artículo 24 de este decreto, el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia deberá darse a conocer a los terceros interesados, a través de la publicación de un extracto de la parte resolutiva del acto administrativo en un periódico de amplia circulación.

Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

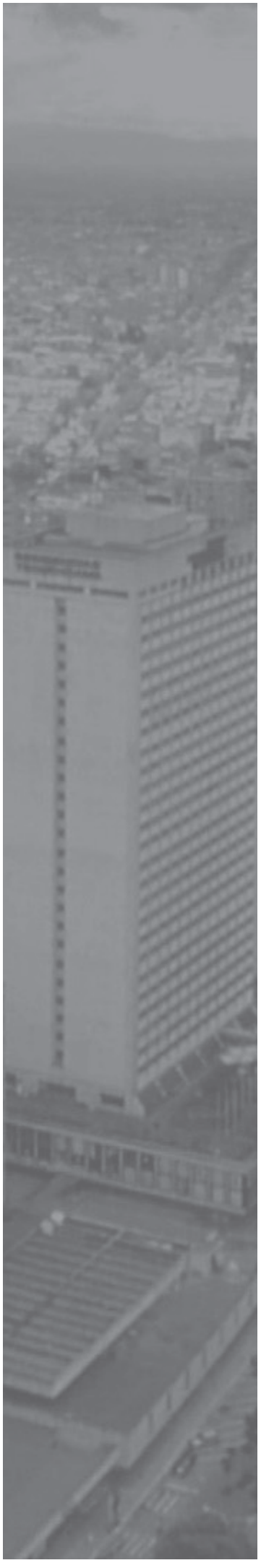
Parágrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 37. De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 1. Contra los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos otorguen o nieguen licencias urbanísticas, procede la revocatoria directa ante el mismo curador o ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, en los términos previstos en el Título V de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los cuales se resuelven las solicitudes de licencias urbanísticas, los solicitantes de las licencias, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes.

Artículo 38. Información sobre licencias negadas. 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, éste 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 inicialmente negada.

Artículo 39. Obligación de suministrar información de licencias otorgadas. Las oficinas de planeación, o la entidad que haga sus veces y los curadores urbanos, encargados de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DAÑE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente, los curadores urbanos remitirán trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias expedidas por el respectivo curador, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

Artículo 40. Archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada. Componen el expediente de la licencia urbanística otorgada, los originales de los actos administrativos que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos definitivos.

El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso anterior atenderá lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

SECCIÓN IV
DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

Artículo 41. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, 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.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogable por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses 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.

Parágrafo 1. El término de vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

Parágrafo 2. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 42. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. Las expensas que se generen a favor del curador urbano corresponderán a la etapa para la cual se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de base para la expedición de las licencias de urbanización y construcción de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 43. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, 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, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

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

Parágrafo. La solicitud de la nueva licencia solamente se acompañará con los documentos de que trata el artículo 18 del presente decreto.

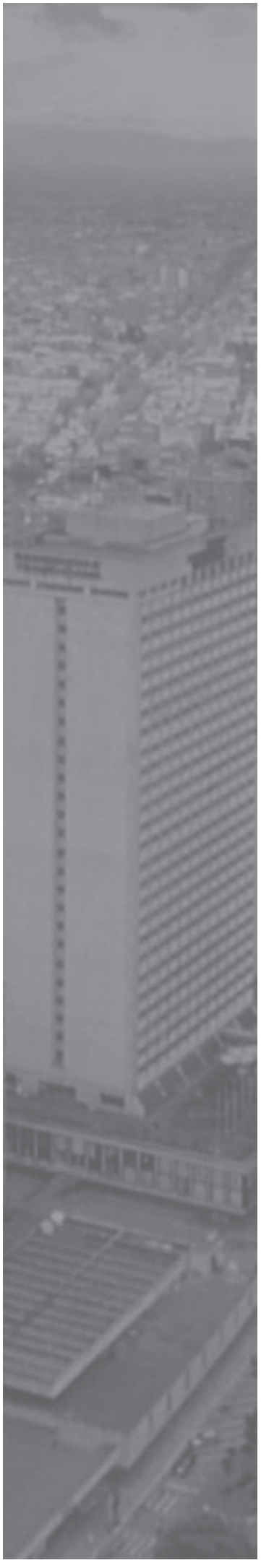
Artículo 44. Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses para la ejecución total de las obras autorizadas.

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando ésta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo. Una vez obtenida la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral primero del artículo 12 del presente decreto, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que ésta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su vigencia.

CAPÍTULO III
OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

Artículo 45. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o



arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

1. **Ajuste de cotas de áreas.** 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.
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, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.
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, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.
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.
5. **Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias a los planos y documentos 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.
6. **Autorización para el movimiento de tierras.** Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias al estudio geotécnico que sustenta la adecuación de un terreno para realizar obras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito.

Parágrafo 1. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.

Parágrafo 2. El término para que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias se pronuncie sobre las actuaciones de que trata este artículo, será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.

CAPÍTULO IV
OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 46. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si éstas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el literal A. 1.3.9 de la Norma Técnica Sismorresistente (NSR-98), se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

Artículo 47. Expedición de licencias de urbanización y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública. En el evento de declaración de situación de desastre o calamidad pública, se aplicará el régimen especial para la expedición de licencias de urbanización y construcción contenidos en el Decreto 2015 de 2001 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 48. Materiales y métodos alternos de diseño y de construcción. En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

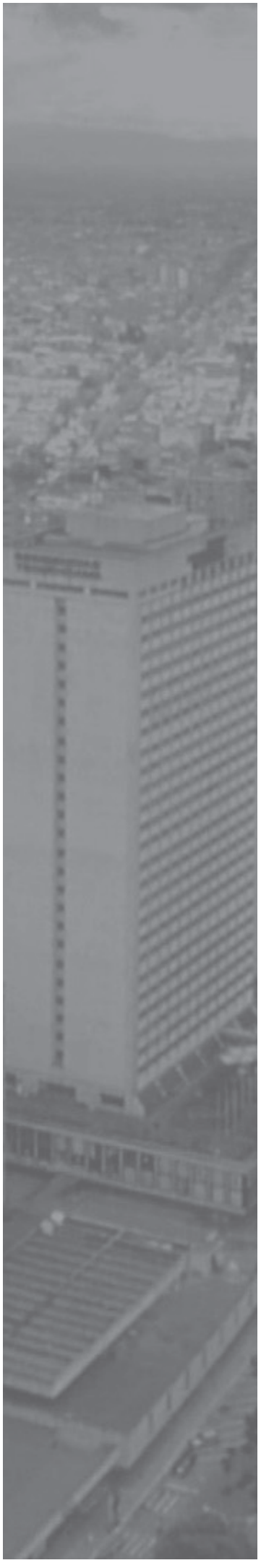
Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo establecido en el artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 49. Exigencias técnicas de construcción. En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-resistentes.

Los curadores urbanos no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecidas por los municipios y distritos, salvo que exista expresa atribución legal que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras.

Artículo 50. Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%).

Artículo 51. Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cuál se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la respectiva escritura. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital a través de la correspondiente escritura pública.

Artículo 52. Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La fecha será señalada y comunicada dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud escrita que para el efecto haga el urbanizador, la cual en todo caso deberá presentarse dentro del término de vigencia de la licencia. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, se deberá dejar constancia de tal hecho en el acta y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción.

Parágrafo 1. El incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los

municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Artículo 53. Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a titulo de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

Artículo 54. Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1.80 mt.) por ochenta (80) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm.) centímetros por cincuenta (50 cm.) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

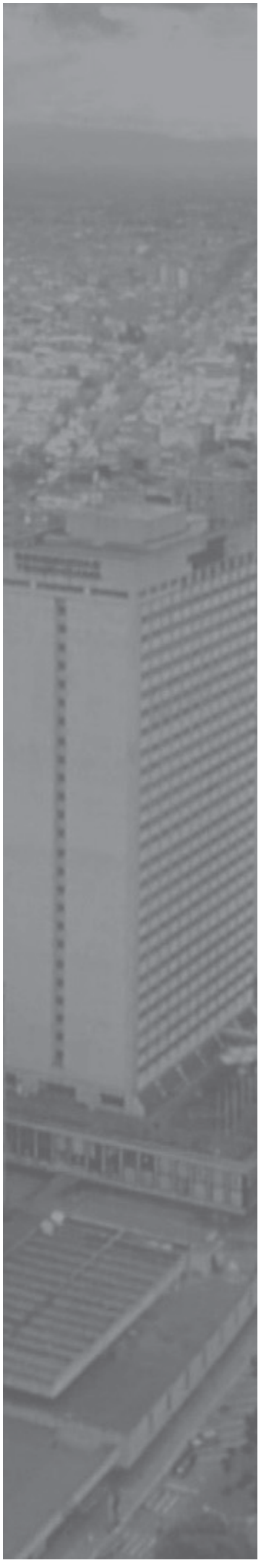
1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Artículo 55. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda. Los proyectos de urbanización, construcción e intervención y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Artículo 56. Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de 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 del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas 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 obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.



TITULO II
RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. Modifíquense y adiciónense los parágrafos del artículo 57[4] del Decreto 1600 de 2005, los cuales quedarán de la siguiente manera;

«Parágrafo 1. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

«Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.»

«Parágrafo 2. Hasta tanto los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina expidan las normas urbanísticas y arquitectónicas a que se sujetará el reconocimiento de la existencia de edificaciones en sus respectivos territorios, las solicitudes de reconocimiento se tramitarán con base en las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la solicitud.»

«Parágrafo 3. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 9 del presente decreto.»

«Parágrafo 4. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago 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 salud, educación, bienestar social, 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.»

Artículo 58. Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

---

[4] «El Decreto 564 de 2006 derogó expresamente las disposiciones del Decreto 1600 de 2005, salvo lo dispuesto en el inciso primero del artículo 57 que se transcribe a continuación:» Decreto 1600 de 2005. Artículo 57. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencia, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Así mismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas que las autoridades municipales, distritales y del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establezcan para el efecto.

CAPÍTULO II
PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO

Artículo 59. Titulares del acto de reconocimiento. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 16 del presente decreto.

Artículo 60. Requisitos para el reconocimiento. Además de los documentos señalados en el artículo 18 del presente decreto, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éste.
3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 61. Alcance del peritaje técnico. Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 del 29 de diciembre de 2000 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismo-resistencia consagradas en la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 62. Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento. El término para resolver la solicitud de reconocimiento será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

Artículo 63. Acto de reconocimiento de la edificación. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

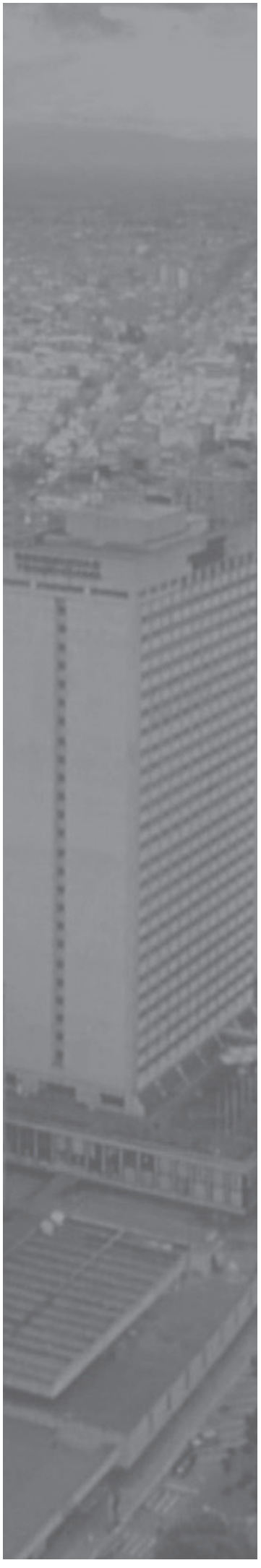
Parágrafo 1. Si en el acto de reconocimiento se determina que la edificación debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido para este efecto, en el mismo se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación en los términos que se establecen en el artículo 46 del presente decreto.

En estos casos, también se informará a las autoridades encargadas del control urbano para que se asegure el cumplimiento de las obligaciones de adecuación establecidas en el acto de reconocimiento.

Parágrafo 2. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento de que trata el Decreto 975 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 3. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas actuaciones.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, los municipios y distritos podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente



al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que les sean aplicables.

Artículo 64. Compensaciones. En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

TITULO III
CURADORES URBANOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 66. Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

Artículo 67. Autonomía y responsabilidad del curador urbano. 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.

Artículo 68. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 69. Jurisdicción. Para efectos del presente decreto se entiende por jurisdicción el ámbito espacial sobre el cual puede actuar el curador urbano. La jurisdicción comprende la totalidad del territorio del municipio o distrito, salvo aquellas áreas que se señalen en las normas urbanísticas y en el Plan de Ordenamiento Territorial como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

CAPÍTULO II
DESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS

Artículo 70. Número de curadores urbanos. Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, el número de curadores urbanos en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas.

En todo caso, cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos.

Artículo 71. Estudios técnicos. Los municipios o distritos que por primera vez designen curadores urbanos, deberán elaborar de manera previa a la convocatoria del concurso de méritos

de que trata el Capítulo III del presente Título, un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías urbanas con base en la metodología que para tal fin disponga el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Para la emisión del concepto previo de que trata el inciso anterior, los municipios y distritos deberán remitir copia del estudio técnico al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. La aprobación del estudio técnico y la asignación del factor municipal para la liquidación de las expensas por parte del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, será requisito imprescindible para la convocatoria al concurso.

Los municipios o distritos que decidan designar curadores adicionales a los ya existentes, también deberán elaborar y remitir al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial copia del estudio técnico que justifique la nueva designación. La aprobación de ese estudio por parte del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, será condición para la convocatoria al concurso.

Parágrafo. La metodología a que hace referencia el inciso primero de este artículo será adoptada por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación del presente decreto.

Artículo 72. Período. Los curadores urbanos serán designados por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos, para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño y participación en el concurso de méritos, de conformidad con las condiciones y procedimientos que se señalan en los artículos siguientes.

CAPÍTULO III
CONCURSO DE MÉRITOS

Artículo 73. Concurso de méritos. El concurso de méritos para la designación o redesignación del curador urbano se regirá por las siguientes reglas:

1. El alcalde municipal o distrital, o quien este delegue para el efecto, adelantará los trámites para la realización del concurso, el cual se efectuará con entidades públicas o privadas expertas en selección de personal y con capacidad para realizar el proceso de selección, en todo de conformidad con las condiciones y términos que se establecen en el presente decreto.

   Estas entidades serán las encargadas de elaborar y calificar los cuestionarios sobre las normas municipales, distritales o nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial que se realizarán a los aspirantes, y también deberán elaborar la lista de elegibles de acuerdo a los mayores puntajes obtenidos durante el proceso de selección.

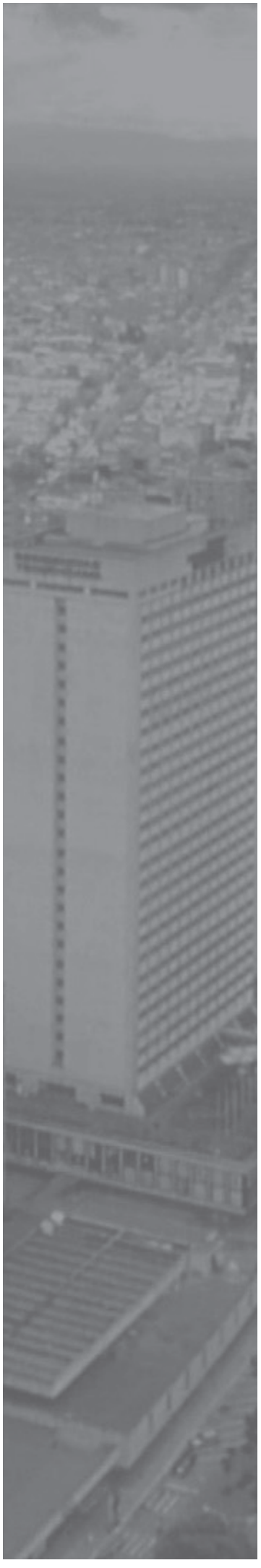
2. El concurso será abierto mediante convocatoria pública y quienes aspiren a ser designados como curadores urbanos deberán inscribirse en la oportunidad y lugar que señale la misma.

3. El concurso de méritos contemplará el análisis y la evaluación de la experiencia de los aspirantes, su rendimiento y capacidad demostrada en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, incluido el ejercicio de la curaduría urbana, la docencia y los estudios de postgrado o de capacitación, especialmente los relacionados con la arquitectura, la ingeniería y la legislación urbanística.

4. Los concursos incluirán, además, entrevistas personales y exámenes escritos sobre conocimientos de arquitectura, ingeniería y legislación urbanística vigente.

Parágrafo. Corresponde a los alcaldes o sus delegados, determinar la forma de acreditar los requisitos, la fecha del concurso y el lugar de realización, todo lo cual se indicará mediante la convocatoria pública, la cual se ajustará en todo a las disposiciones del presente decreto.

Artículo 74. Convocatoria pública. El alcalde o a quien éste delegue para el efecto, convocará al concurso de méritos por lo menos seis (6) meses antes del vencimiento del período individual de los curadores urbanos.



La convocatoria para el concurso de méritos firmada por el alcalde o su delegado, se publicará mediante aviso que se insertará en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito, en dos ocasiones con un intervalo de diez (10) días calendario y se fijará en un lugar visible al público en las alcaldías municipales o distritales y en las oficinas de planeación del respectivo municipio o distrito.

Artículo 75. Requisitos para concursar. Los aspirantes, en el término de inscripción, deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentar solicitud de inscripción en la forma y dentro de los términos previstos en el presente decreto.
2. Ser ciudadano colombiano en ejercicio, no mayor de sesenta y cinco (65) años y estar en pleno goce de sus derechos civiles.
3. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana.
4. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
5. No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad.
6. 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.
7. Acreditar un grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras.
8. 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.

Artículo 76. Inscripción. La inscripción al concurso deberá realizarse mediante la entrega de formulario debidamente diligenciado junto con los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Este formulario deberá estar disponible en forma gratuita en el lugar y la fecha que se establezcan en la convocatoria, durante el término señalado para llevar a efecto la inscripción y contendrá como mínimo los nombres completos, la identificación, dirección, teléfono y dirección electrónica en donde el aspirante recibirá las comunicaciones o notificaciones personales que se ocasionen durante el proceso de selección.

Los funcionarios de las dependencias destinadas para el recibo de los formularios mencionados, deberán registrar al momento de recibo de las inscripciones, en las planillas diseñadas al efecto por el alcalde o quien este delegue para el efecto, los datos relativos a las personas que se inscriben al concurso, con indicación de la fecha y hora de recepción, el número de folios y la clase de anexos presentados.

Artículo 77. Presentación de la documentación. Con el formulario de inscripción deberán allegarse, debidamente clasificados y foliados en una carpeta identificada con nombres y apellidos completos, el número de cédula de ciudadanía, teléfonos, dirección y ciudad de residencia, y en el orden que se indica, los siguientes documentos:

1. Formato único de hoja de vida de que trata la Ley 190 de 1995 debidamente diligenciado.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
3. Fotocopia de la tarjeta profesional vigente para aquellas profesiones cuyo ejercicio la exija.
4. Fotocopia del acta de grado o del diploma que lo acredite como profesional y del postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana, cuado a ello hubiere lugar.
5. Certificados de experiencia específica en entidades públicas o privadas, en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, incluido el ejercicio de la curaduría urbana, en los cuales se establezcan las fechas (día, mes y año) de ingreso y de retiro del cargo, dedicación y actividades cumplidas.

Quienes hayan ejercido de manera independiente la profesión en áreas relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, deberán anexar certificaciones de las entidades públicas o privadas en las que hubiere prestado servicios profesionales y en las que se indiquen la duración del contrato y la actividad desarrollada.

6. Certificaciones del ejercicio de la docencia en áreas de arquitectura, ingeniería, o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, expedidas por instituciones de educación superior oficialmente reconocidas en las que consten la cátedra o cátedras dictadas, fechas de vinculación, retiro y dedicación.

Artículo 78. Verificación de los requisitos. Una vez la entidad encargada de la realización del concurso de méritos haya verificado el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos anteriores, el alcalde o a quien éste delegue para el efecto, decidirá mediante acto administrativo, sobre la admisión o inadmisión al concurso, indicando en esta última circunstancia los motivos que dieron lugar a la decisión. Contra el acto que niega la admisión al concurso procederá únicamente el recurso de reposición.

La ausencia o la falsedad en la acreditación de los requisitos para ejercer como curador urbano determinará el retiro inmediato del aspirante del proceso de selección, cualquiera que sea la etapa en que se encuentre.

Artículo 79. Calificación de los participantes en el concurso de méritos. La calificación de los aspirantes admitidos al concurso méritos, se realizará de acuerdo con los requisitos, factores de evaluación y los criterios de calificación que se establecen en este artículo sobre los siguientes aspectos y calidades:

1. Pruebas de conocimientos sobre las normas municipales, distritales o nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial. Hasta 500 puntos.

   Los aspirantes admitidos al concurso serán citados a exámenes escritos de conocimientos y aptitudes, los cuales se realizarán, en la ciudad donde se haya efectuado la inscripción, en las fechas, horas y sitios que se indicarán en la respectiva citación.

   Para estas pruebas se construirán escalas estándar que oscilarán entre 0 y 500 puntos y para aprobarlas se requerirá obtener como mínimo el setenta por ciento (70%) de los puntos. Solamente quienes obtengan este puntaje mínimo podrán continuar en el concurso.

   Los resultados de las pruebas de conocimientos y aptitudes se darán a conocer mediante resolución expedida por el alcalde o quien éste delegue para el efecto, la cual se publicará en un lugar visible al público en la alcaldía y en la oficina de planeación del respectivo municipio o distrito, por un término de diez (10) días hábiles. Contra los resultados procederá el recurso de reposición que deberán presentar por escrito los interesados, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de desfijación.

2. Experiencia laboral. Hasta 200 puntos.

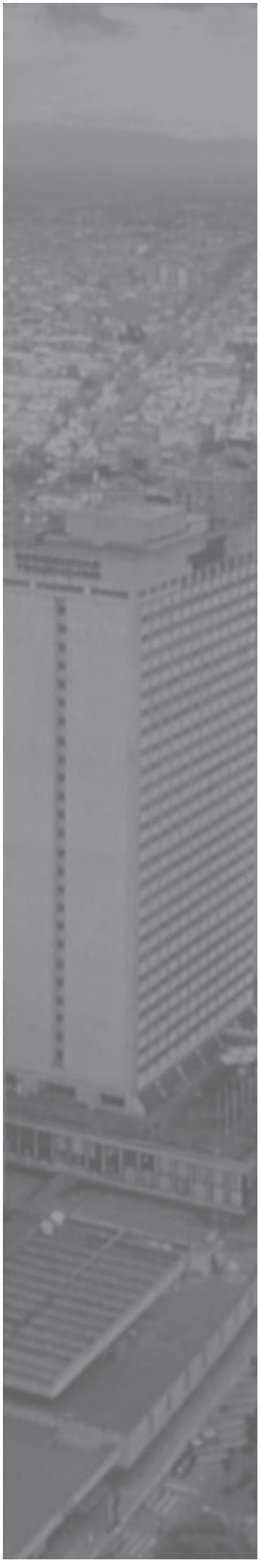
La experiencia laboral en cargos relacionados, o en el ejercicio profesional independiente en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, incluido el ejercicio de la curaduría urbana, dará derecho a veinte (10) puntos por cada año de servicio o proporcional por fracción de éste.

La docencia en la cátedra en instituciones de educación superior en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana otorgarán diez (10) puntos por cada año de ejercicio de tiempo completo, y a cinco (5) puntos por cada año de ejercicio en los demás casos.

3. La acreditación de las calidades y experiencia del grupo interdisciplinario especializado que apoyará el trabajo del curador, con respecto a las condiciones mínimas exigidas por el municipio o distrito como requisito para ser designado o redesignado como curador urbano. Hasta 250 puntos.

4. Estudios de postgrado realizados en entidades de educación superior legalmente reconocidas por el Estado colombiano o debidamente homologados. Hasta 30 puntos.

   Cada título de postgrado en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, obtenido por el aspirante se calificará, así:



Especialización, 10 puntos; maestría, 15 puntos, y doctorado, 20 puntos.

En todo caso el total del factor no podrá exceder el puntaje máximo de 50 puntos.

5. Entrevista. Hasta 20 puntos

Los concursantes serán citados a una entrevista personal con la entidad encargada para la realización del concurso de méritos, en el lugar determinado para el efecto por el alcalde o su delegado.

Parágrafo 1. Para poder ser designado como curador urbano, el concursante deberá obtener un puntaje igual o superior a setecientos (700) puntos.

Parágrafo 2. Si ninguno de los concursantes obtiene el puntaje mínimo de que trata el parágrafo anterior o si el número de aspirantes que obtuviere un puntaje igual o superior a setecientos (700) puntos fuere inferior el número de curadurías vacantes, en el acto administrativo que contenga los resultados totales del concurso de méritos, se declarará total o parcialmente desierto y corresponderá al alcalde convocar uno nuevo dentro del mes calendario siguiente.

En este evento, el alcalde municipal o distrital designará provisionalmente como curador urbano a un miembro del grupo interdisciplinario especializado de la curaduría que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador urbano.

Artículo 80. Publicación de resultados y recursos. Los resultados totales que se obtengan una vez concluido el concurso de méritos serán publicados en un lugar visible al público en las alcaldías y en las oficinas de planeación del respectivo municipio o distrito, por un término de diez (10) días hábiles. Contra los resultados procederá el recurso de reposición que deberán presentar por escrito los interesados, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de desfijación.

Artículo 81. Conformación de la lista de elegibles. En firme el acto administrativo que contiene los resultados totales del concurso de méritos, la entidad encargada para la realización del concurso de méritos, procederá a elaborar la lista de elegibles, en estricto orden descendente, de conformidad con los puntajes obtenidos por los participantes en el concurso.

La lista será publicada en un lugar visible al público en las alcaldías y en las oficinas de planeación del respectivo municipio o distrito, por un término de diez (10) días hábiles. En todo caso, los curadores serán designados en estricto orden descendente de calificación.

Parágrafo 1. La lista de elegibles tendrá una vigencia de dos (2) años, contados a partir de su publicación y servirá para proveer el reemplazo de los curadores urbanos en el caso de faltas temporales y absolutas en los términos de que tratan los artículos 91 y 93 de este decreto.

Parágrafo 2. Será causal de retiro de la lista de elegibles el fraude comprobado en la realización del concurso o el error evidente en el proceso de selección.

Artículo 82. Designación. La designación de los curadores urbanos se notificará personalmente a quien resulte elegible por parte del alcalde municipal o distrital, o su delegado, para que aquel manifieste por escrito, dentro del término de treinta días calendario, la aceptación de la designación como curador urbano.

Artículo 83. No aceptación de la designación. Se entiende que el elegible no acepta su designación como curador urbano en los siguientes casos:

1. Cuando no acepte expresamente por escrito la designación hecha por el alcalde municipal o distrital o su delegado, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su designación.
2. Cuando habiendo aceptado la designación, hayan transcurrido treinta (30) días calendario a partir de la misma sin que tome posesión como curador urbano.

Artículo 84. Posesión del curador urbano. Quien resulte designado como curador urbano deberá posesionarse ante el alcalde municipal o distrital dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la aceptación de la designación.

El alcalde municipal o distrital ante el cual se cumplió la posesión del curador urbano, deberá enviar copia del acto de designación y del decreto de posesión correspondiente al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de posesión del curador urbano.

Parágrafo. Además de lo señalado en el artículo 15 de la Ley 190 de 1995, quien fuere designado como curador deberá, al momento de su posesión, presentar certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación; fotocopia del pasado judicial vigente expedido por el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS; certificado vigente de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República, y certificado vigente del Consejo Profesional respectivo sobre la vigencia de la matrícula y que no se encuentra sancionado.

Artículo 85. Continuidad. Con el fin de garantizar la continuidad del servicio, los curadores urbanos que fueren redesignados para continuar desempeñando la función pública de estudio, trámite y expedición de licencias, conservarán el número con el cual se identificaron desde la primera o anterior designación y proseguirán con el trámite de las solicitudes de licencias en curso que se adelantaban ante el mismo. En el acto de designación se dejará constancia del número correspondiente a cada curador urbano.

Artículo 86. Transición de las entidades municipales o distritales a los curadores urbanos. Cuando en un municipio se designen curadores urbanos por primera vez, la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias deberá culminar el trámite de las licencias que esté conociendo al momento de la posesión de los curadores urbanos. Sin embargo, el solicitante podrá pedir el traslado del trámite a un curador. En este caso, el solicitante de la licencia deberá pagar al curador las expensas del caso.

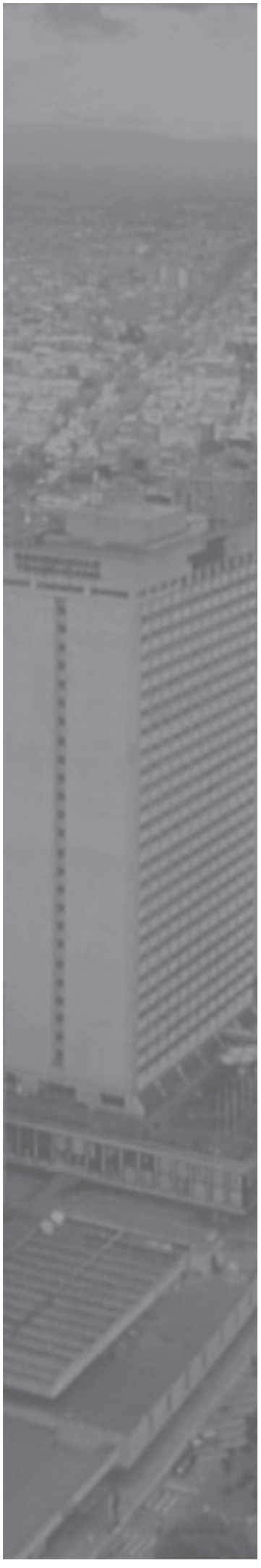
CAPÍTULO IV
REDESIGNACIÓN DE CURADORES URBANOS

Artículo 87. Procedimiento en caso de redesignación de curadores urbanos. Los curadores urbanos en ejercicio podrán aspirar a ser redesignados previa evaluación de su desempeño y aprobación del concurso de méritos en los términos de que trata el Capítulo anterior. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, o quien este delegue para el efecto, adelantar los trámites para la evaluación del desempeño del curador urbano durante el período individual para el cual fue designado, la cual se efectuará con entidades públicas o privadas expertas en selección de personal y con capacidad para realizar el proceso de evaluación, de conformidad con las condiciones y términos que se establecen en el presente decreto.

Parágrafo. No podrán ser redesignados como curadores urbanos quienes con su conducta dolosa o gravemente culposa hayan dado lugar a condenas contra el Estado, cualquiera sea la naturaleza de la acción.

Artículo 88. Calificación del desempeño. La entidad encargada para la realización de la evaluación calificará el desempeño del curador urbano a lo largo de su período teniendo en cuenta los siguientes factores:

1. Una ponderación de las evaluaciones anuales sobre la calidad del servicio a cargo del curador urbano, realizadas por el alcalde municipal o distrital o quien este delegue para el efecto, de conformidad con lo que se establece en el artículo 90 del presente decreto. Hasta 300 puntos.
2. Certificaciones de calidad, adelantos tecnológicos, existencia de equipos, sistemas y programas superiores o por lo menos equiparables a los solicitados a quienes aspiran a ocupar el cargo de curador urbano. Hasta 350 puntos.
3. La acreditación de las calidades y experiencia del grupo interdisciplinario especializado de trabajo del curador, con respecto al equipo ofrecido por éste como requisito para ser designado o redesignado como curador urbano. En este caso el curador deberá demostrar la continuidad de este equipo durante los últimos doce (12) meses, o acreditar que los cambios de alguno o algunos de sus integrantes, se hicieron por personas de iguales o mejores calidades profesionales. Hasta 250 puntos.
4. La acreditación de títulos de estudio de postgrado en urbanismo, planificación regional o designado o redesignado como curador urbano. Hasta 100 puntos.



Parágrafo 1. Para aprobar la evaluación del desempeño, el curador urbano cuyo período culmina deberá obtener un mínimo de seiscientos (600) puntos. Quienes obtengan este puntaje podrán presentarse al concurso de méritos de que trata el Capítulo III del presente Título.

Parágrafo 2. Corresponde a los alcaldes determinar las demás condiciones para la evaluación del desempeño de los curadores urbanos, entre ellos, la fecha de la evaluación y el lugar de realización, a fin de garantizar que los resultados de la calificación se produzcan como mínimo dos (2) meses antes del término previsto para la convocatoria del concurso de méritos de que trata el Capítulo III del presente Título.

Artículo 89. Notificación de resultados y recursos. Los puntajes que se obtengan en la calificación del desempeño serán notificados personalmente a los curadores urbanos evaluados. Contra el acto administrativo de calificación procederá el recurso de reposición que deberán presentar por escrito los interesados, dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

Artículo 90. Evaluación anual del servicio. La evaluación de que trata el literal a) del artículo 88 del presente decreto, deberá ser realizada una vez por año sobre la base de los registros de la prestación del servicio por parte de los curadores urbanos que debe llevar el alcalde municipal o distrital o quien este delegue para el efecto. Esta evaluación únicamente se tendrá en cuenta para determinar el puntaje de que trata el precitado literal.

La evaluación anual de la prestación del servicio por parte de los curadores urbanos se calificará teniendo en cuenta los siguientes factores:

1. La capacidad y calidad de la atención al público en aspectos tales como las condiciones de acceso al servicio y los recursos humanos, físicos y tecnológicos para la atención al usuario, entre otros. Hasta 300 puntos así: 150 cuando sea excelente, 100 cuando sea buena, 50 cuando sea deficiente y 0 cuando sea muy deficiente.
2. Los sistemas de archivo físico y de sistemas electrónicos de archivo y transmisión de datos y bases de datos consolidadas de licenciamiento. Hasta 300 puntos así: 150 cuando sean excelentes, 100 cuando sean buenos, 50 cuando sean deficientes y 0 cuando sean muy deficientes.
3. El cumplimiento oportuno de las obligaciones del curador urbano frente a la administración municipal y distrital. Hasta 200 puntos así: 150 cuando sea excelente, 100 cuando sea bueno, 50 cuando sea deficiente y 0 cuando sea muy deficiente.
4. La ausencia de licencias revocadas o anuladas otorgará 200 puntos.

Parágrafo 1. Los alcaldes municipales y distritales establecerán las condiciones y parámetros de la evaluación anual del servicio, los cuales deberán satisfacer los requisitos de objetividad, transparencia, imparcialidad e integridad.

Parágrafo 2. Los resultados de la evaluación anual deberán ser notificados al curador evaluado y contra este acto administrativo procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá presentarse en los términos del Código Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO V
SITUACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 91. Faltas temporales. Se consideran faltas temporales de los curadores urbanos, las siguientes:

1. La licencia temporal en los términos previstos en el Estatuto del Notariado.
2. La suspensión provisional ordenada por autoridad competente.

Artículo 92. Designación provisional. En el caso de que trata el numeral 1 del artículo anterior, corresponderá al alcalde municipal o distrital designar al curador provisional, quien deberá reunir los mismos requisitos para ser curador urbano y podrá pertenecer al grupo interdisciplinario especializado adscrito a la curaduría.

Tratándose de suspensión provisional ordenada por la autoridad competente, corresponderá al alcalde municipal o distrital designar como curador provisional al siguiente candidato de la lista de

elegibles vigente mientras permanezca la medida. Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o si esta hubiese perdido su vigencia, el alcalde designará como curador provisional durante el término de suspensión, a uno de los demás curadores del municipio o distrito o a alguno de los miembros del grupo interdisciplinario del curador suspendido quien deberá reunir las mismas calidades exigidas para ser curador urbano.

Parágrafo. El curador provisional estará sujeto al mismo régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y faltas disciplinarias de los curadores urbanos.

Artículo 93. Faltas absolutas. Se consideran faltas absolutas de los curadores urbanos, las siguientes:

1. La renuncia aceptada en debida forma por el alcalde municipal o distrital
2. La destitución del cargo.
3. La incapacidad médica por más de 180 días.
4. La muerte del curador urbano.
5. La inhabilidad sobreviviente.
6. La declaratoria de abandono injustificado del cargo por más de tres días hábiles consecutivos, sin perjuicio de las sanciones que procedan.
7. El retiro forzoso.
8. El ejercicio de cargo público no autorizado por la ley.

Artículo 94. Designación del reemplazo en caso de falta absoluta. En caso de falta absoluta del curador urbano, el alcalde municipal o distrital designará en su reemplazo, y por un nuevo período individual, al siguiente candidato de la lista de elegibles vigente.

Parágrafo. Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o cuando dicha lista hubiese perdido vigencia, el alcalde deberá convocar a un nuevo concurso dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de presentarse la causal y designará provisionalmente a uno de los demás curadores del municipio o distrito o a alguno de los miembros del grupo interdisciplinario especializado de la curaduría que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador urbano. La provisionalidad no podrá ser mayor de noventa (90) días.

Artículo 95. Entrega de archivos. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 y su reglamento, el curador urbano saliente deberá entregar a quien se haya posesionado en su reemplazo, definitiva o provisionalmente, los expedientes que estuvieran cursando trámite. En caso de faltas absolutas y cuando no se hubiere designado el reemplazo del curador urbano saliente, éste último deberá remitir los expedientes que estuvieren en curso, de manera inmediata, a la autoridad municipal o distrital de planeación, o la entidad que haga sus veces, la cual podrá asignar el asunto o distribuirlo por reparto entre los curadores urbanos que continúen prestando esta función.

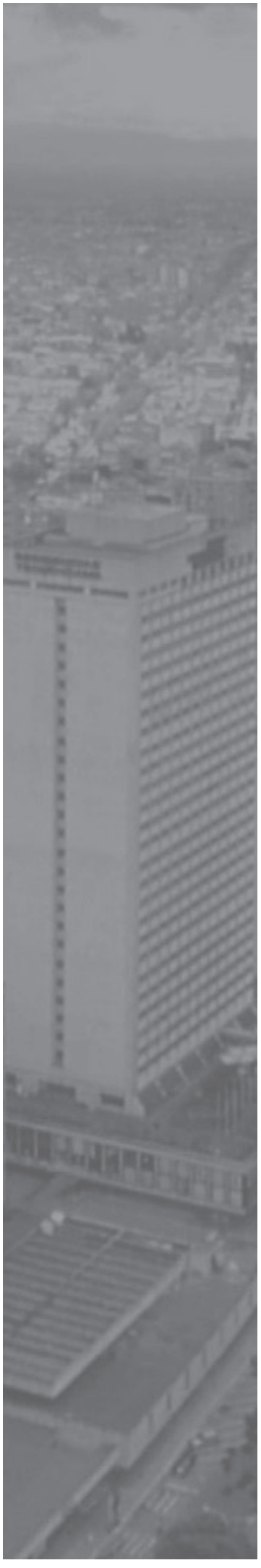
Parágrafo. El pago de las expensas correspondientes a los expedientes en trámite de que trata este artículo, se realizará de la siguiente manera:

a) Los cargos fijos que se generen por la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción o sus modalidades, corresponderán al curador urbano ante el cual se radicó el proyecto.

b) Los cargos variables de las expensas que se causen por la expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y sus modalidades, deberán ser canceladas por el solicitante al curador urbano que expida la licencia o resuelva la actuación.

Artículo 96. Obligación del curador saliente. Tratándose de renuncia, permiso y terminación del período deberá el curador facilitar, permitir y procurar la continuidad de la prestación del servicio hasta tanto asuma la responsabilidad quien habrá de reemplazarlo.

Artículo 97. Régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos. En ejercicio de sus funciones, a los curadores urbanos se les aplicará, en lo pertinente, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos previsto para los particulares que desempeñan funciones públicas en la Ley.



CAPÍTULO VI
PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Artículo 98. Reparto de las licencias de los proyectos de las entidades estatales. Las solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto en los términos previstos en este artículo.

La entidad interesada, remitirá la solicitud con los documentos señalados en la Sección I del Capítulo II del Título I del presente decreto, al curador urbano responsable del reparto, con el fin de que dentro de los cinco días calendario siguientes a su radicación se le informe al interesado sobre el curador urbano que adelantará el estudio correspondiente.

El curador urbano responsable del reparto llevará un consecutivo en el cual se consigne la fecha y hora de recibo de la solicitud y documentación, la designación del curador urbano en razón al orden numérico que los identifica y la fecha de envío de la solicitud.

En todo caso, el pago del cargo fijo **«Cf** de que trata el artículo 109 del presente decreto deberá cancelarse ante el curador urbano que adelante el trámite.

Parágrafo. Corresponderá a los curadores urbanos del municipio o distrito ejercer la función de reparto comenzando con el curador primero de cada municipio o distrito. Esta función se ejercerá por períodos anuales de enero a diciembre. Culminado el primer año se seguirá en orden consecutivo atendiendo a la numeración de los curadores urbanos.

A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, el curador urbano número uno de cada municipio o distrito ejercerá esta función hasta el 31 de diciembre de 2006, fecha a partir de la cual se aplicará el sistema de rotación de que trata este parágrafo.

Artículo 99. Despacho al público del curador urbano. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarias para un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a ocho (8) horas diarias en jornada laboral diurna.

Salvo lo dispuesto en el parágrafo siguiente, las diferentes dependencias del despacho del curador funcionarán conservando una unidad locativa única y no podrán establecer sedes alternas o puntos descentralizados de la curaduría.

Parágrafo. Los alcaldes de los municipios y distritos cuya población en la cabecera urbana supere el millón de habitantes, podrán autorizar a cada curador urbano para que establezca un punto alterno de servicio, con el fin de ampliar la cobertura del servicio y, en especial, apoyar la ejecución de las políticas habitacionales locales en materia de vivienda de interés social, mejoramiento integral de barrios y reconocimiento de edificaciones. En cualquier caso, los puntos alternos solo tendrán por objeto facilitar a los ciudadanos la consulta ágil de información relacionada con los diferentes trámites ante los curadores urbanos y la radicación de las solicitudes de licencias.

Artículo 100. Recurso humano del curador urbano. Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoyará su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos de que trata el capítulo V del presente Título.

Artículo 101. Conexión electrónica con las oficinas de planeación. Los municipios y distritos, al momento de convocar el concurso de que trata el Capítulo III del presente Título, establecerán las exigencias mínimas que deben cumplir los curadores urbanos durante su período individual en cuanto a tecnología de transmisión electrónica de datos y equipos de cómputo para garantizar la conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, de manera que puedan acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. En todo caso, los municipios y distritos deberán garantizar la disponibilidad de medios tecnológicos o electrónicos para hacer efectiva dicha conexión.

Artículo 102. Utilización de sistemas electrónicos de archivos y transmisión de datos. De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos deberán habilitar sistemas de transmisión electrónica de datos para que los usuarios envíen o reciban la información requerida en sus actuaciones frente a las materias objeto de la curaduría.

Artículo 103. Actuación coordinada. Los curadores urbanos deberán actuar en completa coordinación entre ellos mismos y con las entidades que intervienen en el desarrollo municipal o distrital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente decreto y en la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los curadores urbanos que ejerzan su función en un determinado municipio o distrito unificarán criterios para la aplicación de la normatividad urbanística y homologarán los mecanismos y demás formularios y procedimientos que sean necesarios para asegurar el acceso al servicio, en las mismas condiciones en cada una de las curadurías del respectivo municipio o distrito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de este decreto, los curadores urbanos deberán verificar, en todos los casos, si los proyectos objeto de una solicitud de licencia han cursado trámite con anterioridad ante los demás curadores del municipio o distrito, con el fin de considerar tales antecedentes en la decisión que se pretenda adoptar.

CAPÍTULO VII
VIGILANCIA Y CONTROL

Artículo 104. Vigilancia y control. El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será el encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

Artículo 105. Régimen disciplinario de los curadores urbanos. A los curadores urbanos se les aplica en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen disciplinario de la Ley 734 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 106. Coordinación y seguimiento del curador urbano. Al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá recomendar a los alcaldes municipales o distritales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas y deberá informar a los alcaldes y demás entidades competentes de control sobre la ocurrencia de hechos que ameriten investigaciones a los curadores por las presuntas faltas cometidas en el desempeño de sus funciones.

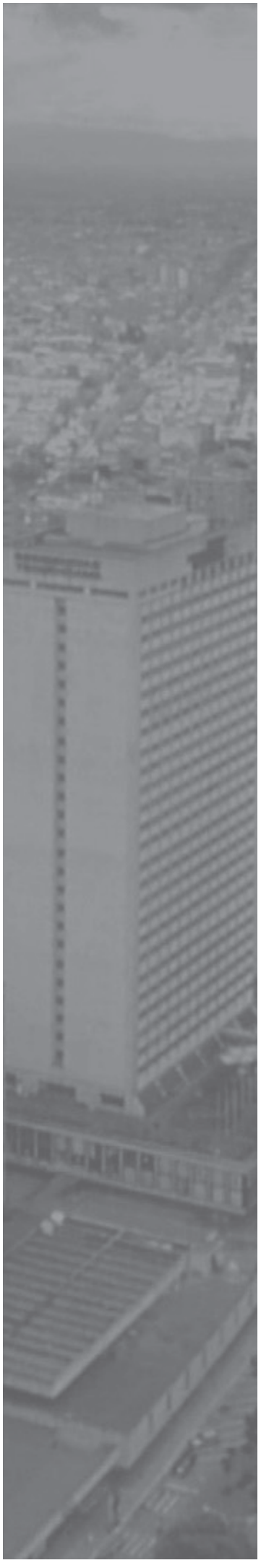
CAPÍTULO VIII
EXPENSAS POR TRÁMITES ANTE LOS CURADORES URBANOS

Artículo 107. Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano. 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 109 del presente decreto, corresponde a:

a. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y

b. La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el



reconocimiento de edificaciones, la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 115, 116, 117, 118, 119 y 120 de este decreto.

Parágrafo 1. El pago al curador urbano del cargo fijo «**Cf** establecido en el numeral 1 del artículo 109 del presente decreto siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

Parágrafo 2. Las expensas reguladas en el presente decreto serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a éste 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 les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo.

Artículo 108. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas 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.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

Parágrafo 2. Transcurridos sesenta (60) días después del requerimiento al solicitante de la licencia de aportar los comprobantes de pago por concepto de los gravámenes de que trata este artículo, sin que éste acredite su pago, se entenderá desistida la solicitud.

Parágrafo 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia.

Artículo 109. Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. 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** corresponde al cargo fijo; **Cv** corresponde al cargo variable; **i** expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, **m** expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y **j** es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

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

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

Otros usos

Q	Institucional	Comercio	Industrial
1 a 3002.9	2.9	2.9	
301 a 1000	3.2	3.2	3.2
Más de 1001	4	4	4

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

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

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

4.2. J de construcción para proyectos superiores a 100 m2 e inferiores a 11.000 m2:

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

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

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

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

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

4.4. **j** de urbanismo y parcelación:

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

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

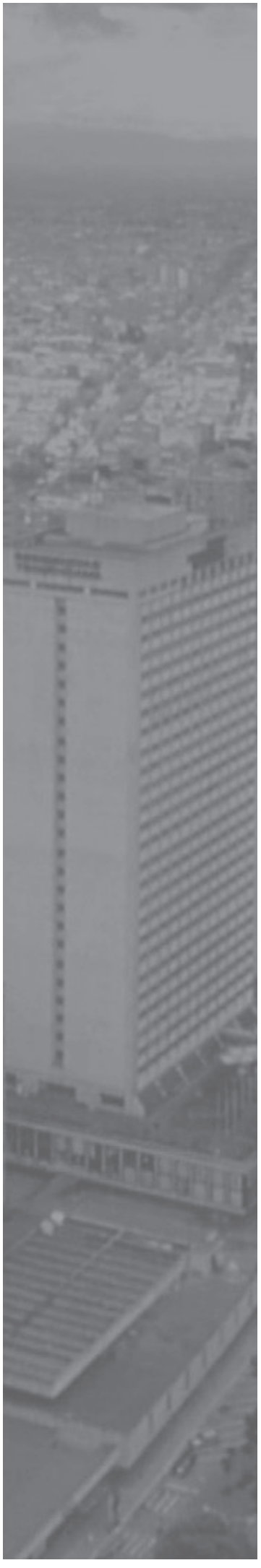
Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Parágrafo 2. Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo «Cf y el cargo variable «Cv» y las expensas por otras actuaciones, así como la ecuación y las tablas de los factores **i** y j que se establecen en el artículo 109 del presente decreto, para efectos de la liquidación de expensas.

Parágrafo 3. Para todas las modalidades de licencia de construcción de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.

Parágrafo transitorio. Las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma antes de la fecha de entrada en vigencia de las tarifas de expensas de que trata el presente artículo, se liquidarán con arreglo a las tarifas que se encontraren vigentes al momento de la solicitud.

Artículo 110. Asignación del factor municipal. Adóptense los siguientes valores para el factor m en aquellos municipios y distritos donde actualmente la competencia para expedir licencias es de los curadores urbanos:



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
Cali	0,938
Cartagena	0,900
Cartago	0,638
Cúcuta	0,900
Desquebradas	0,720
Duitama	0,638
Envigado	0,760
Florida Blanca	0,675
Ibagué	0,760
Itagüí	0,765
Manizales	0,810
Medellín	0,938
Montería	0,574
Neiva	0,608
Palmira	0,720
Pasto	0,608
Pereira	0,760
Popayán	0,608
Santa Marta	0,638
Sincelejo	0,638
Soacha	0,675
Sogamoso	0,574
Soledad	0,765
Tulúa	0,510
Tunja	0,540
Valledupar	0,608
Villavicencio	0,540

Parágrafo. De conformidad con lo establecido en el artículo 71 del presente decreto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez.

Artículo 111. Radicación de las solicitudes de licencias. Además de los requisitos contemplados en la Sección I del Capítulo II del Título I del presente decreto, será condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo **«Cf»** establecido en el numeral 1 del artículo 109 del presente decreto.

Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo 30 del presente decreto.

Artículo 112. Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor j de que trata el artículo 109 del presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud.

Artículo 113. Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 7 del presente decreto, para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor **j** de que trata el artículo 109 del presente decreto, se aplicará sobre el número de metros cuadrados del área cubierta a construir, ampliar, adecuar, modificar o demoler de cada unidad estructuralmente independiente, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

Cuando en la licencia se autorice el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo variable «Cv» se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

Parágrafo 2. Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, el cargo fijo «Cf' corresponderá al del uso predominante.

Parágrafo 3. Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 7 del presente decreto, la liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural corresponderá al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud. La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en lá modalidad de cerramiento se hará sobre los metros lineales que correspondan a la extensión del cerramiento.

Artículo 114. Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de urbanización/ parcelación y construcción. La expensa se aplicará individualmente porcada licencia.

Artículo 115. Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará el factor j de que trata el artículo 109 del presente decreto, sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

Artículo 116. Expensas por licencias de subdivisión. 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 un (1) salario mínimo mensual lega! vigente al momento de la radicación.

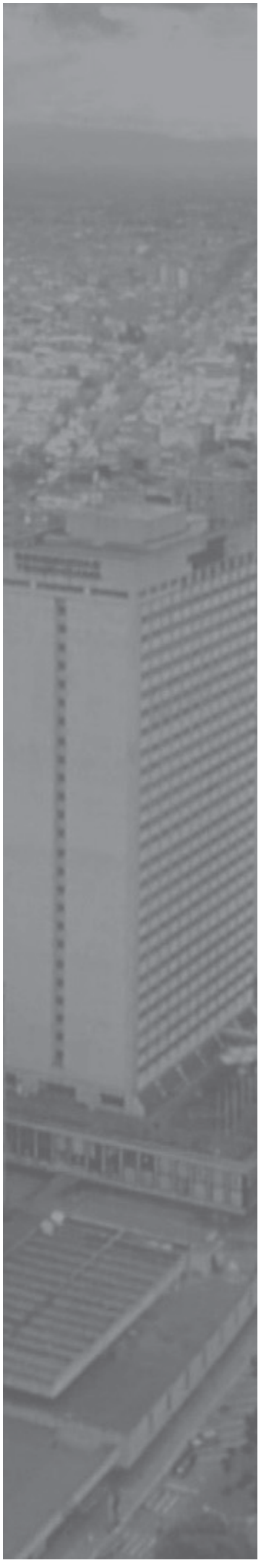
Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m2	Dos salarios mínimos legales diarios.
De 1.001 a 5.000 m2	Medio (0.5) salario mínimo legal mensual.
De 5.001 a 10.000 m2	Un (1) salario mínimo legal mensual.
De 10.001 a 20.000m2	Uno y medio (1.5) salarios mínimos legales mensuales
Más de 20.000 m2	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 117. Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos no se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Artículo 118. Expensas por reconocimiento de edificaciones. Las expensas a favor de los curadores urbanos por la expedición del acto de reconocimiento se liquidarán con base en la tarifa y demás condiciones vigentes para la liquidación de las licencias de construcción.

Parágrafo 1. Las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al 50% para el reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social de las



entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital.

Parágrafo 2. Tratándose de solicitudes individuales de reconocimiento de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, se generará en favor del curador urbano, una expensa única equivalente a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos no se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Artículo 119. Expensas por otras actuaciones. Los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas por las otras actuaciones de que trata el artículo 45 del presente decreto, siempre y cuando éstas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

1. El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios
Estratos 3 y 4	Ocho (8) salarios mínimos legales diarios
Estratos 5 y 6	Doce (12) salarios mínimos legales diarios

2. La copia certificada de planos causará una expensa de un (1) salario mínimo diario legal vigente por cada plano.

3. La aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (m2 construidos):

Hasta 250 m^2	Un cuarto (0,25) del salario mínimo legal mensual
De 251 a 500 m^2	Medio (0,5) salario mínimo legal mensual
De 501 a 1.000 m^2	Uno (1) salario mínimo legal mensual.
De 1.001 a 5.000 m^2	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.
De 5.001 a 10.000 m^2	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.
De 10.001 a 20.000 m2	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.
Más de 20.000 m2	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

4. La autorizaciÛn para el movimiento de tierras (m^3 de excavaciÛn):

Hasta 100 m^3	Dos (2) salarios mínimos legales diarios
De 101 a 500 m^3	Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios
De 501 a 1.000 m^3	Uno (1) salario mínimo legal mensual
De 1.001 a 5.000 m^3	Dos (2) salarios mínimos legales mensuales
De 5.001 a 10.000 m^3	Tres (3) salarios mínimos legales mensuales
De 10.001 a 20.000 m^3	Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales
Más de 20.000 m^3	Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales

5. La aprobación del proyecto urbanístico general de que trata el artículo 42 del presente decreto, generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes 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 cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

Parágrafo 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) tratándose de predios destinados a vivienda de interés social.

Parágrafo 2. Los municipios y distritos podrán plantear al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial la definición de otras actuaciones adicionales a las contempladas en el artículo 45 del presente decreto con su propuesta de expensas, las cuales deberán ser aprobadas mediante resolución del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 120. Expensas del curador por la expedición de conceptos. La expedición de los conceptos de norma urbanística de que trata el numeral 2 del artículo 45 del presente decreto generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud y la expedición de los conceptos de uso del suelo de que trata el numeral 3 del artículo 45 del presente decreto generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

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

Artículo 121. Facturas por pago de expensas. Las curadurías urbanas deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

TITULO IV
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 122. Legalización. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituidos por viviendas de interés social realizados antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

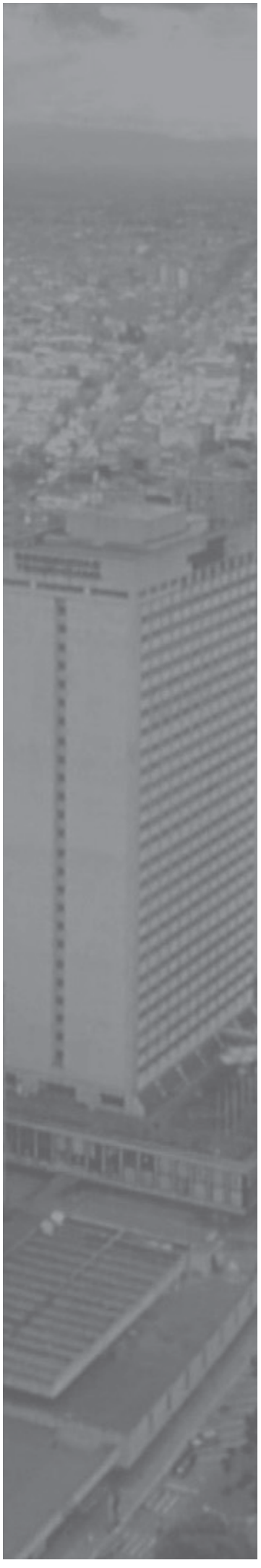
La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 123. Improcedencia de la legalización. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

CAPITULO II
PROCESO DE LEGALIZACIÓN

Artículo 124. Iniciativa del proceso de legalización. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal ó distrital facultada para el efecto o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada o los propietarios de terrenos.



Corresponderá al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización.

Parágrafo. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos siguientes.

Artículo 125. De la solicitud de legalización. Los interesados en que se adelante el proceso de legalización, presentarán ante la autoridad competente del municipio, distrito o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
3. Plano de loteo e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización.
4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba sumaria.

Artículo 126. Anexos a la solicitud de legalización. A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
4. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
5. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la oficina Planeación municipal o distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

CAPÍTULO III
TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN

Artículo 127. Evaluación preliminar de la documentación. La autoridad o dependencia competente evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles.

La autoridad encargada del trámite, realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.
2. Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.
3. Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el peticionario.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación.

Una vez que se entreguen los planos y los documentos corregidos en debida forma se dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización. Dicha acta será suscrita por la autoridad competente y la oficina encargada del control de vivienda de la alcaldía municipal, distrital o Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización, se comunicará a los interesados exponiendo los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los recursos de la vía gubernativa en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado, se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

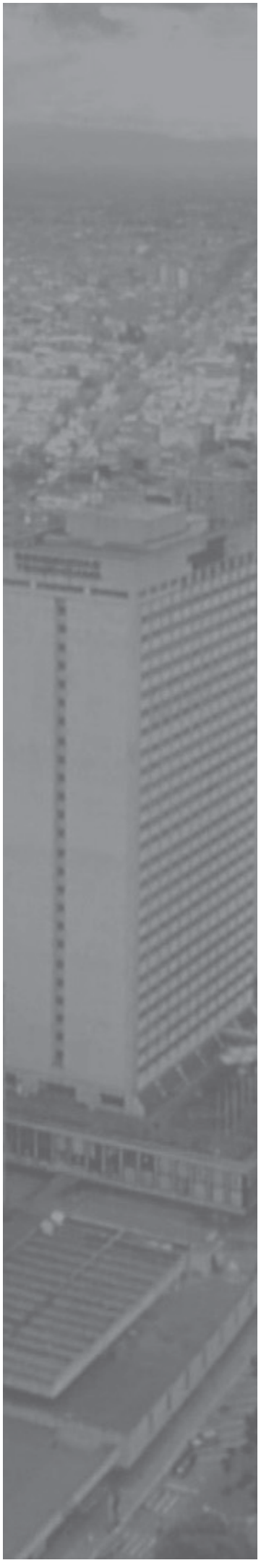
Artículo 128. Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados. En los eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.

Igualmente, conforme lo previsto en los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la cual se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.

Artículo 129. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización. Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
3. Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento con respecto a:



a. Elementos de las zonas de protección ambiental.
b. Zonas de amenaza y riesgo no mitigable.
c. Clasificación del suelo.
d. Definición de usos del suelo.
e. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.
f. Acciones de mejoramiento previstas.
g. Lineamientos ambientales.
h. Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

4. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen las áreas a entregar y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matricula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

Artículo 130. Publicidad del estudio urbanístico final. La autoridad competente someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia un aviso informando el lugar y horario de consulta del estudio, y advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito hasta el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo.

Artículo 131. Resolución de la legalización. El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos de la vía gubernativa previstos en el Código Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo o municipio o distrito.

Parágrafo 1. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

Parágrafo 2. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

TÍTULO V
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 132. Régimen de transición para asociaciones y convenios interadministrativos. Las asociaciones o convenios interadministrativos entre municipios para encargar conjuntamente la expedición de licencias a curadores urbanos, seguirán rigiéndose por las normas que les dieron origen hasta tanto los términos de los mismos o la voluntad de las partes implique su terminación. En todo caso, una vez terminado y liquidado el convenio o asociación con las formalidades de ley, cada uno de los municipios que hiciera parte del mismo deberá garantizar que el servicio de estudio, trámite y expedición de licencias sea prestado, al menos, por dos curadores urbanos. Para tal efecto, dispondrán de sesenta (60) días a partir de la fecha de liquidación del convenio o asociación para convocar el concurso de méritos para designar un segundo curador urbano, en los términos de que trata el Capítulo III del Título III de este decreto.

Artículo 133. Régimen de transición para la expedición de licencias. Salvo lo dispuesto en el Decreto 097 de 2006, las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Artículo 134. Evaluaciones anuales. La ponderación de las evaluaciones anuales de que trata el literal a) del artículo 88 del presente decreto solo tendrá en cuenta el número de años restantes o su fracción en el caso de la evaluación del desempeño de los curadores que culminan su período individual después de la entrada en vigencia del presente decreto.

Artículo 135. Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de expedir licencias. Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

Artículo 136. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los artículos 35 a 74, 80 y 81 del Decreto 1052 de 1998, los Decretos 089 y 1347 de 2001, el Decreto 047 de 2002 y el Decreto 1600 de 2005, salvo lo dispuesto en el inciso primero de su artículo 57 y modifica y adiciona los parágrafos de dicho artículo.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogota, D. C. a los 24 días de febrero de 2006

ALVARO URIBE VELEZ

Presidente de la República

SANDRA SUAREZ PEREZ

Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial