



# MUNICIPIO DE CHAPARRAL - TOLIMA



*Más* PROGRESO PARA TODOS  
2020-2023

# INSTRUMENTO METODOLÓGICO





## INTRODUCCIÓN

La Ley de Desarrollo Territorial, plantea como objetivos para los Municipios el establecimiento de mecanismos que permitan el ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes. De igual manera, según el marco normativo vigente, los Municipios deben garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y que les permita hacer efectivos los derechos constitucionales, entre otros a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y a velar por la creación y la defensa del espacio público, así como proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de desastres.

Por esta razón, se hace necesario acoger las disposiciones normativas descritas en el Decreto 097 de 2006 *“Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones”* y el decreto 3600 de 2007; *“Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, expedido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial para esa época; instrumento que reglamenta parcialmente la ley 99 de 1993, relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.*

En armonía con el artículo 5° de la Ley 388 de 1997, es claro que le compete al Municipio dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Por otra parte, el marco normativo local, Decreto 00048 del 04 de julio de 2019, por medio del cual se ordena, cumplir y desarrollar las etapas de implementación, seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, del Municipio de Chaparral y se dictan otras disposiciones, cuyo objeto es Ordenar el desarrollo de las etapas de implementación, seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento el Municipio compilado mediante el decreto N° 069 de 2014, brinda el soporte argumentativo para el desarrollo de acciones

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
CONTRATISTA Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



metodológicas, administrativas técnicas y jurídicas para el licenciamiento urbanístico. Principalmente, en su artículo 2° donde determina que La secretaria de Planeación e Infraestructura, deberá establecer las acciones necesarias para implementar y hacer realidad los propósitos del Plan Básico de Ordenamiento el Municipio en aspectos tales como los financieros, de capacidad institucional, de desarrollo técnico y de capacidad de convocatoria y de concertación.

En este sentido, las condicionantes del desarrollo en el territorio deben correlacionarse con la identificación y delimitación precisa de predios, el uso establecido y las normas urbanísticas de conformidad a la legislación agraria y ambiental. Lo anterior, teniendo en cuenta que la regulación del orden nacional dicta disposiciones sobre el ordenamiento del suelo rural suburbano, los corredores viales suburbanos, su ordenamiento, normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, normas para los usos industriales y condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano.

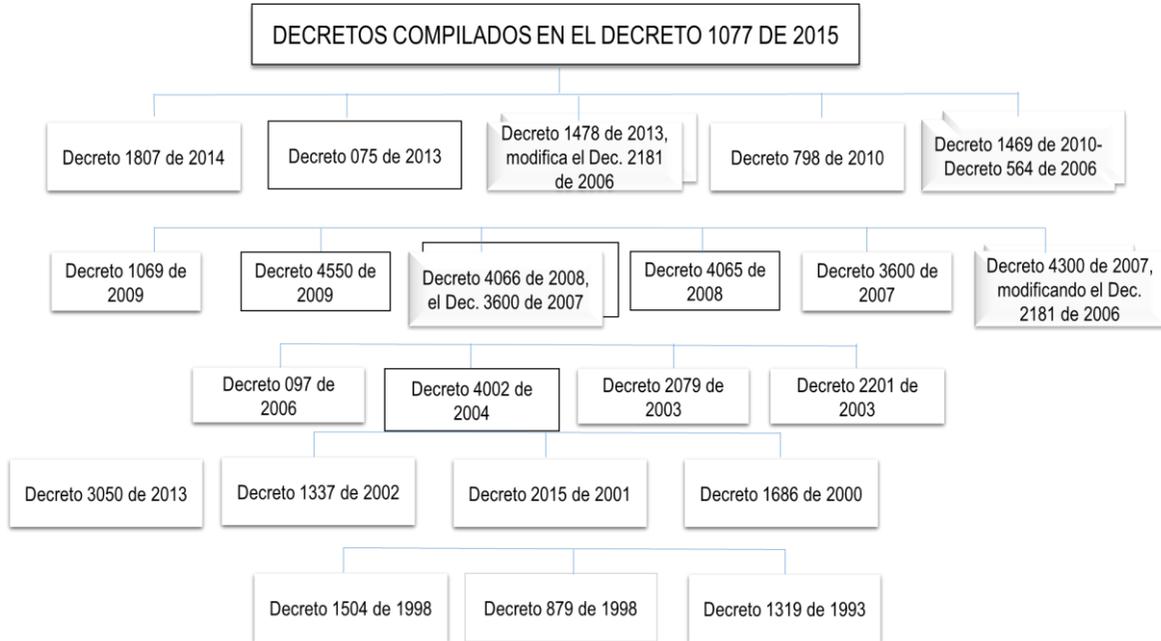
En consecuencia, para el municipio de Chaparral se ha elaborado un documento guía con la descripción metodológica y/o procedimientos necesarios para la expedición de licencias urbanísticas. Tiene como propósito contribuir en la divulgación, capacitación y fácil comprensión de la norma urbanística en busca de promover la construcción colectiva de un territorio planificado conforme a las directrices, políticas y normatividad vigente.

## **PRESENTACIÓN**

Este documento describe las acciones metodológicas, que le permitirán al municipio realizar el procedimiento correcto para la expedición de los diferentes tipos de actuaciones urbanísticas definidas en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto, es una herramienta disponible que garantiza efectividad en la planificación del territorio.



## MARCO JURIDICO

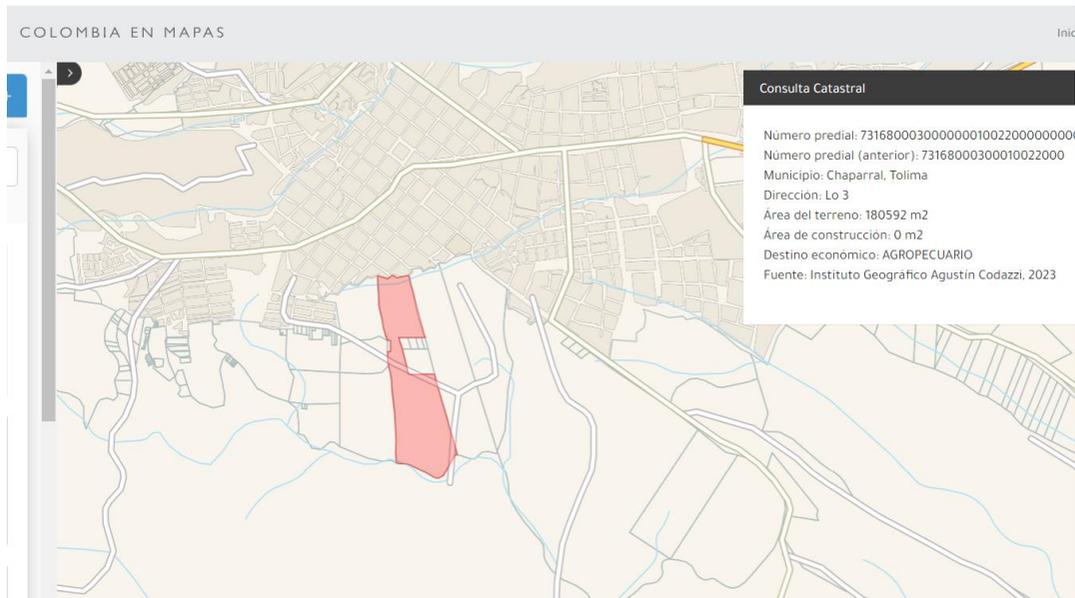


## ACCIONES METODOLÓGICAS

Este proceso requiere tres pasos básicos en los que se debe tener en cuenta la predialización dispuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la planimetría específica de los usos dispuestos para el municipio de Chaparral y el marco normativo determinante para el uso principal, complementario, condicionado y/o prohibido para el área de interés.

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Una vez el solicitante ha suministrado la información básica del predio de interés para la expedición del certificado del suelo, se deberá realizar la consulta inicial en la base registrada en el Geoportal del IGAC mediante el número de predial dispuesto y teniendo en cuenta el código DANE asignado para el Municipio de Chaparral (73168). Esta herramienta permite identificar, la localización geográfica dentro del municipio, la dirección, el área del terreno, área de construcción y destino económico tal como se demuestra en la siguiente imagen.



Con esta información y la definición de su correspondencia al área urbana o rural del municipio, se consulta la planimetría de usos del suelo que hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para verificar los requerimientos normativos del predio de interés. Es decir, determinar el uso principal, complementario, condicionado o prohibido según su localización.

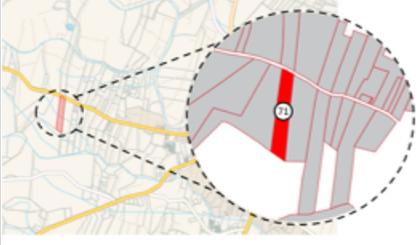
## 2. GENERACIÓN DE FICHA NORMATIVA

Consiste en el registro de la información específica del predio de interés, con base en las disposiciones normativas determinadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Además de los usos establecidos para el predio, permite insertar otras normas urbanas referentes como el índice de ocupación, área mínima de actuación, área mínima por lote, disposición para otros usos, altura máxima permitida y frentes sobre las vías de acceso. Por lo tanto, es una herramienta que contiene de forma concreta y específica el marco normativo concerniente al predio. Se sugiere su organización con la siguiente estructura:

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



FICHA NORMATIVA - PREDIAL	
LOCALIZACIÓN	
No. PREDIAL	73168-000300020278000
PREDIO No.	71
LOCALIZACIÓN	CONSULTA CATASTRAL (fuente IGAC)
	Número predial: 731680003000000010022000000000 Número predial (anterior): 73168000300010022000 Municipio: Chaparral, Tolima Dirección: Lo 3 Área del terreno: 180592 m2 Área de construcción: 0 m2 Destino económico: AGROPECUARIO Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
DIRECCIÓN	
PRINGAMOSAL Lo	
USO PRINCIPAL	Vivienda campestre en modalidad unifamiliar o bifamiliar.
USO COMPLEMENTARIO	Recreacional y salones de eventos, hotelería, parques de cobertura regional, Equipamientos Institucionales, Actividades agropecuarias de subsistencia
USO CONDICIONADO	Comercio y servicios de cobertura local o básica, Agroforestal, Piscícola. Construcción de infraestructura de apoyo al uso principal,
USO PROHIBIDO	de madera; Caza; Pesca; Comercio pesado equipamientos y actividades de alto impacto, Servicios de alto impacto (trabajo sexual) Moteles. Urbanizaciones de alta densidad y producción agropecuaria de alta productividad. Introducción de especies de fauna exóticas.
DENSIDAD	4 viviendas por hectárea.
INDICE DE OCUPACIÓN	30% del área neta. Debiendo dejar el 70% restante para conservación de la vegetación nativa existente y a la cobertura vegetal en general.
ÁREA MINIMA DE ACTUACIÓN	5 Has
AREA MINIMA POR LOTE	2000 M2
PARA OTROS USOS	Comercio y servicios Dos (2) has
ALTURA MAXIMA	2 pisos y atilillo
FRENTE SOBRE LAS VIAS DE ACCESO	Mínimo 30m

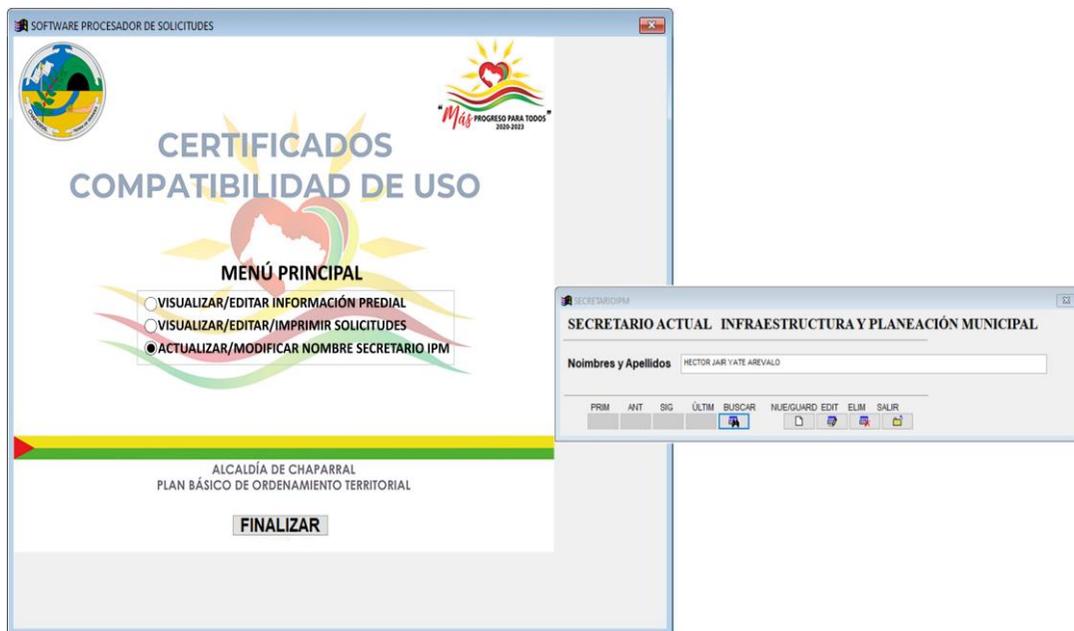
### 3. BASE DE DATOS EN APLICATIVO EXCEL (Búsqueda Información Predial)



**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
CONTRATISTA Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
DEPARTAMENTO DE TOLIMA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E  
INFRAESTRUCTURA  
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**INSTRUMENTO  
METODOLOGICO**  
OPS N° 424 DE NOV 29 DE 2023



### Generación Certificado uso del suelo

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
CONTRATISTA Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



## **CONSIDERACIONES Y ASPECTOS GENERALES PARA TENER EN CUENTA PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS SOLICITUDES PARA LAS DIFERENTES ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

### **Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones (Artículo 14. Ley 1755 de 2015)**



DE DOCUMENTOS: diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá para todos los efectos legales que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.

PETICIONES: Quince (15) días siguientes a su recepción.

CONSULTAS: treinta (30) días siguientes a su recepción



## INTERVENCIÓN DE TERCEROS

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 DEL DECRETO 1077 DE 2015



Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde:

Fecha de la radicación de la solicitud

Hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria

En el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso

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





## Precisión de la Circular 3000-2-104583 del MAVDT:

- **TERCERO INDIVIDUAL:** aquella persona, bien sea natural o jurídica, plena y correctamente identificada, que intervenga en el trámite de solicitud de licencia y demuestre su interés directo en la solicitud específica en la que se hace parte



Este tercero plenamente individualizado o identificado se hace responsable de los perjuicios que se ocasionen con su intervención dentro del trámite.

## Decreto 491 de 2020

- Salvo norma especial:

PETICIÓN

30 DÍAS

Tienen término especial la resolución de las siguientes peticiones:



Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad deberá informar de inmediato, y en todo caso antes del vencimiento señalado en la ley, esta circunstancia al interesado, expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, el cual no podrá exceder del doble del inicialmente previsto.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



- Toda petición debe ser respetuosa. Sólo cuando no se comprenda su finalidad u objeto, se devolverá al interesado para que la corrija o aclare dentro de los diez (10) días siguientes. En caso de no corregirse o aclararse se archivará la petición.



- Respecto a las peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores, salvo que se trate de peticiones que se hubieren negado por no concretar requisitos.

### **Funcionario sin competencia.** (Art 21 Ley 1755 de 2015)

- Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de **los cinco (5) días siguientes al de la recepción**, si obró por escrito. .



- Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remisorio al peticionario.

### **Organización para el trámite interno y decisión de las peticiones .**

(Art 22 Ley 1755 de 2015)

- Las autoridades reglamentarán la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver, y la manera de atender las quejas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios a su cargo.



- Cuando más de diez (10) personas formulen peticiones análogas, de información, de interés general o de consulta, la Administración podrá dar una única respuesta que publicará en un diario de amplia circulación, la pondrá en su página web y entregará copias de la misma a quienes las soliciten

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



### Informaciones y documentos reservados

(Art 24 Ley 1755 de 2015)

- Solo tendrán carácter reservado las informaciones y documentos expresamente sometidos a reserva por la Constitución Política o la ley, y en especial:

01 — Los relacionados con la defensa o seguridad nacionales

02 — Instrucciones en materia diplomática o sobre negociaciones reservadas.

03 — Los que involucren derechos a la privacidad e intimidad de las personas, incluidas en las hojas de vida, la historio laboral y los expedientes pensionales y demás registros de personal que obren en los archivos de las instituciones públicas o privadas, así como la historia clínica.

04 — Los relativos a las condiciones financieras de las operaciones de crédito público y tesorería que realice la Nación..



### Informaciones y documentos reservados

(Art 24 Ley 1755 de 2015)

- Solo tendrán carácter reservado las informaciones y documentos expresamente sometidos a reserva por la Constitución Política o la ley, y en especial:

05 — Los datos referentes a la información financiera y comercial

06 — Los protegidos por el secreto comercial o industrial, así como los planes estratégicos de las empresas públicas de servicios públicos.

07 — Los amparados por el secreto profesional.

08 — Los datos genéticos humanos.



**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

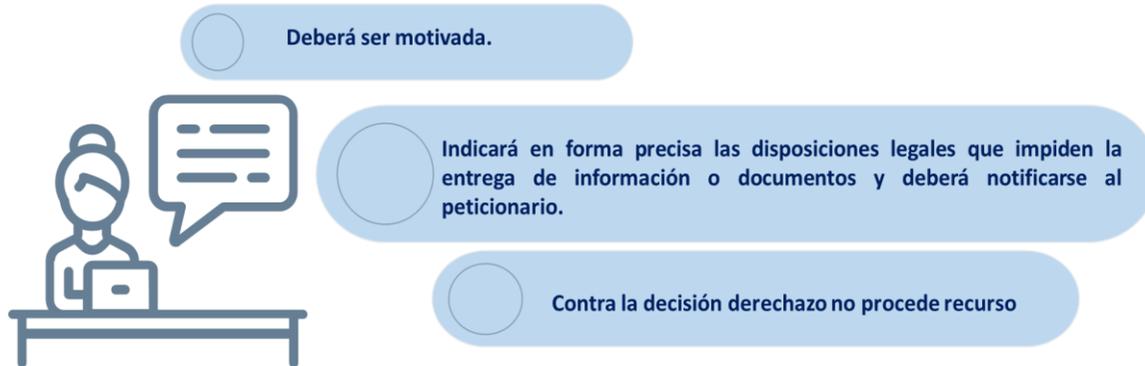
SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



## **Rechazo de las peticiones de información por motivo de reserva** (Art 25 Ley 1755 de 2015)

- Toda decisión que rechace la petición de informaciones o documentos:



La restricción por reserva legal no se extenderá a otras piezas del respectivo expediente o actuación que no estén cubiertas por ella.

## **Alcance de los conceptos** (Art 28 Ley 1755 de 2015)

- Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución

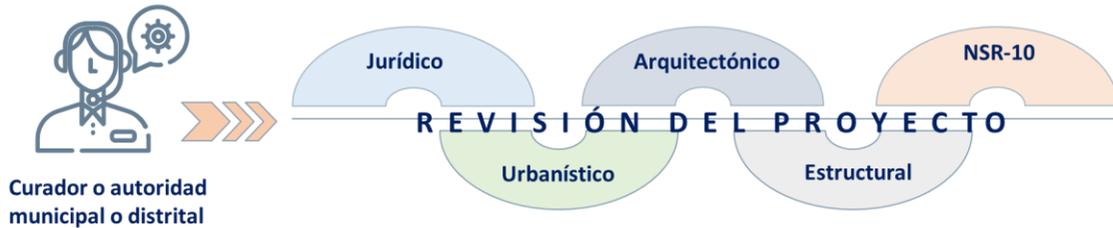
- (\*) Sala de consulta y servicio civil conceptúa que si son expedidos por las oficinas de planeación en ejercicio de sus funciones son vinculantes.





## REVISIÓN DEL PROYECTO

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 DEL DECRETO 1077 DE 2015



**Curador o autoridad  
municipal o distrital**

. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

- **Los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez hay sido radicada en legal y debida forma.**

### Precisión de la Circular 3000-2-104583 del MAVDT:

- Durante el estudio podrá modificarse el proyecto objeto de la solicitud, siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva radicación.



- **USO PREDOMINANTE:** incluye escala, intensidad, categorización, así como los demás aspectos volumétricos y de edificabilidad que garantizan que se trate del mismo proyecto para el cual se presentó la solicitud y sobre el cual se hace la citación a vecinos y a terceros.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



### **Precisión de la Circular 3000-2-104583 del MAVDT:**

- Si las condiciones del proyecto para el cual se pidió la licencia y que fueron informadas en la citación varían durante el trámite en relación con los aspectos antes indicados, es necesario **presentar una nueva solicitud. Esta misma consideración se debe tener en cuenta si se incluyen usos que no sean complementarios al proyecto radicado..**

- El término para efectuar las modificaciones debe ser antes de la expedición del acta de observaciones. Si se presentan las modificaciones después implica una **nueva solicitud** pues requiere un nuevo estudio y en el mismo trámite ya no existiría la posibilidad de efectuar observaciones..



### **Revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones**

(Ley 1796 de 2016)

- Art 3° Define por obligación de los curadores urbanos y/o autoridades de planeación encargadas de la expedición de licencias, efectuar en todos los casos y sin excepción la revisión de los diseños que acompañan la solicitud de licencia, sin importar el metraje del área construida de la futura edificación.



- **YA NO ES VIABLE LA REVISIÓN EXTERNA ÚNICA A COSTA DEL INTERESADO AUNQUE ESTA POSIBILIDAD NUNCA TUVO REGLAMENTACIÓN DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.**

- Art 4° Elimina la facultad que tenían los curadores y las autoridades distritales o municipales encargadas de la expedición de licencias de eximir la supervisión técnica independiente a las personas naturales o jurídicas que demostraron un alto grado de idoneidad, experiencia y solvencia moral y económica.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



### Revisión Técnica independiente: (Art 4° Ley 1796 de 2016)

- Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.



- SUPERVISIÓN TÉCNICA.** Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica

### Supervisión Técnica

- EXPERIENCIA DE SUPERVISORES TÉCNICOS INDEPENDIENTES:** mayor a 5 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, en una o varias actividades, tales como, diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica..



- La supervisión técnica se debe efectuar independientemente del uso.

- Exclusión de supervisión técnica:** Las estructuras que diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones del Título E, siempre y cuando se trate de proyectos de cinco o más unidades de vivienda y tengan menos de 2000 m<sup>2</sup> de área construida en conjunto.
- El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir la supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria consignando el requisito en el formulario o en memorial anexo al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico.



### Controles mínimos para aquellas edificaciones que no requieren de supervisión técnica independiente: (Art 5° Ley 1796 de 2016)



#### CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

Copia de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

La expedición del supervisor técnico, se protocoliza en folios de matrícula inmobiliaria resultantes de los proyectos

En los proyectos de construcción por etapas para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

### Controles mínimos para aquellas edificaciones que no requieren de supervisión técnica independiente: (Art 5° Ley 1796 de 2016)



#### CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

En los casos de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes.

En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



## Revisión Externa

- La revisión estructural es obligatoria la de elementos no estructurales y estudios geotécnicos son voluntarios.



- El revisor de oficio es el curador urbano o la autoridad competente a cargo de la expedición de licencias.

- **EXPERIENCIA DEL REVISOR:** Mayor a 5 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, en una o varias actividades, tales como, diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de postgrado en el área de estructuras, geotécnica o ingeniería sísmica.

## Revisión Externa

- Para las edificaciones que pueden alcanzar los 2000 m<sup>2</sup>, la revisión se aportará al solicitarse la licencia de ampliación.



- Cuando el proyecto esté compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los 2000 m<sup>2</sup>, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la revisión externa.

- Las casas de uno o dos pisos del grupo de uso I, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda deben contar con la revisión externa.



- Si se requiere supervisión técnica de jardines infantiles, colegios, hospitales independientemente de que la edificación tenga menos de 2000 m<sup>2</sup>, deben contar con la revisión externa.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



## ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

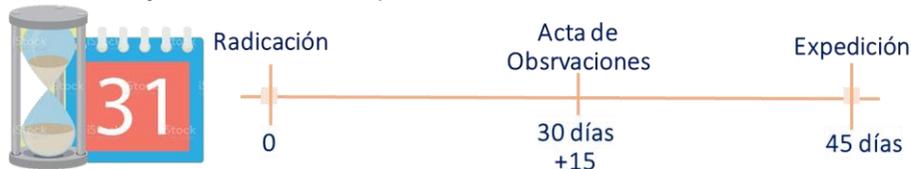
### ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 DEL DECRETO 1077 DE 2015

. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, 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.

- Plazo para complementar y ajustar el proyecto: 30 días hábiles, el cual puede ser ampliado a solicitud de parte máximo por 15 días.

- Durante este término se suspende el trámite.

- Si no se hacen los ajustes a tiempo, se entenderá como desistimiento y se archivará el expediente.



## ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

### ART 19 que modifica el ARTICULO 2.2.6.1.2.2.4 DEL DECRETO 1077 DE 2015

. En el evento que para los proyectos radicados con revisión independiente de los diseños estructurales, se advierta en el acta de observaciones, la necesidad de ajustar el proyecto arquitectónico, el proyecto estructural, los estudios geotécnicos y/o los diseños de los elementos no estructurales, **en la respuesta al acta de observaciones, se deberá adjuntar un memorial suscrito por el revisor independiente de diseños estructurales**, que certifique el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas y decretos reglamentarios aplicables.



- Así mismo el revisor independiente de diseños estructurales firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



## LICENCIA URBANÍSTICAS

- Deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite



Solicitud de información  
a las autoridades



10 días

Remisión de la  
información



- Se podrá solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.

### Término para la expedición de licencias

- Cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma

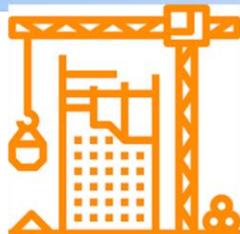
- Los plazos de la categorización, **SON INDICATIVOS**

- Vencido este plazo sin pronunciamiento, 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 o 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 podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.



- Las solicitudes de revalidaciones deberán resolverse en un término de 30 días hábiles.

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



ANEXO 01  
MARCO NORMATIVO VIGENTE  
BASE JURIDICA

Adopción del Instrumento mediante el cual se describe toda la normatividad vigente reglada en el decreto Nacional 1077 de 2015, para el licenciamiento urbanístico en el Municipio de Chaparral Tolima.

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE CHAPARRAL TOLIMA,** En uso de las facultades en el decreto 1077 de 2015, las resoluciones N° 1025 y 1026 de 2012, expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y

**CONSIDERANDO:**

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1°. OBJETO.** El objeto de la presente resolución es adoptar las normas que regulan los procedimientos, tramites y documentos requeridos para la expedición de las licencias de las diferentes actuaciones urbanísticas que se solicitan en el Municipio de Chaparral Tolima, las cuales se encuentran incluidas en el decreto Nacional 1077 de 2015 y en las resoluciones 1025 y 1026 de 2021, actos administrativos expedidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**ARTICULO 2°.** Adóptense las siguientes definiciones establecidas en el artículo 2.2.1.1 del decreto 1077 de 2015:

**Artículo 2.2.1.1 Definiciones.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Accesibilidad.** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.



2. **Acera o Andén.** Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de ésta.
3. **Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concreta el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.
4. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
5. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
6. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
7. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
8. **Área de actividad.** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.
9. **Áreas de actividad industrial.** Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
CONTRATISTA Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturística, agroturísticos, ecoturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

10. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
11. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
12. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.
13. **Área o predio urbanizado.** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4º del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.



14. **También se consideran urbanizados:** (i) Los sectores antiguos de las ciudades que, con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.
15. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
16. **Barreras arquitectónicas.** Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.
17. **Barreras físicas.** Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.
18. **Bordillo o Sardinell.** Elemento a nivel superior de la calzada, que sirve para delimitarla.
19. **Calzada.** Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.
20. **Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior.
21. **Carril.** Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.
22. **Ciclorutas.** Vía o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.



23. **Cesión obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.
24. **Cruces Peatonales a Desnivel.** Son construcciones (puentes y túneles) que garantizan la integridad física y continuidad del flujo peatonal para atravesar una vía.
25. **Delineación Urbana.** Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la entidad o autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.
26. **Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
27. **Edificio abierto al público.** Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público.
28. **Equipamiento.** Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.
29. **Estructura Ecológica Principal.** Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.
30. **Franja de Amoblamiento.** Zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que está destinada a la localización de los



elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.

31. **Franja de Circulación Peatonal.** Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.
32. **Gálibo.** Altura entre la superficie de rodadura de la calzada y el borde inferior de la superestructura de un puente.
33. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
34. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
35. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
36. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.
37. **Infraestructura o red vial secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
38. **Manzana.** Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.
39. **Mobiliario Urbano.** Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.



40. **Movilidad reducida.** Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.
41. **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.
42. **Paramento.** Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.
43. **Parque, Agrupación o Conjunto Industrial.** Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.
44. **Pasos Urbanos.** Vía del orden nacional, departamental, municipal o distrital, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana de cada municipio o distrito.
45. **Perfil Vial.** Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.
46. **Plan para la adaptación de los espacios públicos, edificios, servicios e instalaciones dependientes.** Es el conjunto de acciones, estrategias, metas, programas, y normas de los municipios o distritos, dirigidas a adecuar los espacios públicos y edificios abiertos al público en lo relacionado con la eliminación de barreras físicas y la accesibilidad dentro de los plazos dispuestos en la Ley 361 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
47. **Plan parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

48. **Plaza.** Espacio libre, tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, en este, predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria.
49. **Predio.** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.
50. **Programas de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.** Son los que establecen las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para la relocalización en sitios permitidos, de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que resulten incompatibles con los usos dotacionales educativos o de vivienda.
51. **Rampa.** Superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.
52. **Red Vial Local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
53. **Separador.** Es el elemento del perfil vial que divide las calzadas o ciclorutas.
54. **Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.** Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.



55. **Sistemas Generales o Estructurantes.** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.
56. **Tratamiento de consolidación en baja densidad para usos industriales.** Son las determinaciones del componente rural del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan para regular el desarrollo de usos industriales existentes en las áreas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos de los municipios de la Sabana de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el presente Decreto.
- a. Se aplica a este tipo de áreas, siempre y cuando se encuentren delimitadas en la cartografía oficial de los planes de ordenamiento territorial de los municipios de la Sabana de Bogotá antes del 20 de diciembre de 2007 y presenten un avanzado grado de desarrollo con usos industriales, con el fin de consolidar dichos usos con un patrón de baja ocupación y baja densidad que respete los valores ambientales o paisajísticos y que permita corregir los déficit de infraestructura, equipamientos y espacio público que presentan”.
  - b. Las determinaciones del tratamiento de consolidación en baja densidad deberán garantizar el equilibrio en la intensidad de los usos industriales frente a la disposición y dimensión del espacio público, la adecuada articulación y funcionamiento con la red vial proyectada y existente, la superación del déficit en infraestructura de servicios públicos del sector y el cumplimiento de la regulación vigente relacionada con la gestión integral de residuos y tratamiento de aguas.
  - c. La consolidación implica, en todo caso, la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, con regulaciones y normas específicas dirigidas específicamente a la recuperación y preservación de los

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

57. **Tratamiento de Renovación Urbana.** Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.
58. **Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.** Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.
59. **Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.** Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.



- a. El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.
  - b. La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.
60. **Tratamientos urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
61. **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
62. **Umbral Máximo de Suburbanización.** Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.
63. **Unidad Mínima de Actuación.** (Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.



64. **Unidad de Planificación Rural.** Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.
65. **Uso del suelo.** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.
66. **Uso Compatible o Complementario.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
67. **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
68. **Uso incompatible.** Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan.
69. **Uso Principal.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
70. **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
71. **Usos dotacionales o institucionales educativos.** Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.
72. **Vado.** Rebaje que anula el desnivel entre la calzada y la acera manejando pendientes en las tres caras que lo conforman, a diferencia de la rampa que no presenta pendientes en sus planos laterales.



73. **Vecinos.** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.
74. **Vías Arteriales o de Primer Orden.** Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.
75. **Vía de circulación peatonal.** Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.
76. **Vías Intermunicipales o de Segundo Orden.** Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.
77. **Vías Veredales o de Tercer Orden.** Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí.
78. **Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales.** Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.
79. **Zona Verde.** Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

**Artículo 3°.** Ámbito de aplicación y alcance. Las normas establecidas en la presente resolución en lo territorial aplican para toda la extensión del Municipio de Chaparral; en lo normativo para todo tipo de solicitud de expedición de licencia urbanística.



**Artículo 4°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en el CAPITULO 1 LICENCIAS URBANISTICAS, SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 2.2.6.1.1.1** Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

**Parágrafo 1°.** Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones. 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, arquitectónicas y



estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

**Parágrafo 2°.** La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley [1753](#) de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo [4](#) del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 2.2.6.1.1.2 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. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de de pens a.

**Artículo 2.2.6.1.1.3 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 la autoridad municipal o distrital competente. La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia de los municipios y distritos. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra.

**Artículo 2.2.6.1.1.4** 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, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.

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

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los



anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

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

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

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



3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigente, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente. Dentro del marco del tratamiento de renovación urbana. Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los planes de ordenamiento territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para que adelantar dichos procesos de urbanización, estos se podrán adelantar con base a las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.

**PARÁGRAFO 1.** La licencia de urbanización en predios sometidos a tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

**PARÁGRAFO 2.** La autorización de la licencia en la modalidad de urbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes.



**Artículo 2.2.6.1.1.5** Licencia de parcelación. (Artículo 5 Decreto 1469 de 2010; modificado por el decreto 1197 de 2016). Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

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

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

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

Se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan



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

**Artículo 2.2.6.1.1.6** 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 suelo Urbano

1. En suelo rural y de expansión urbana:

1) En Suelo Rural:

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.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede



autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

## 2) En Suelo Urbano:

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

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

3). Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de



Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados

**Parágrafo 1º.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.

**Parágrafo 2º.** 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 Reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

**Parágrafo 3º.** 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. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

**Parágrafo 4º.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante La Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes".



**Parágrafo 5.** En los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural que adelante la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces, en los que, dentro del área a intervenir se encuentren bienes de uso público, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará asistencia técnica al municipio en el trámite de la expedición de las licencias de subdivisión, en caso de requerirse.

Casos previstos en el artículo 45 de la ley 160 de 1994

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola.

c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley.

d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha. La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso literal se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

2. En el caso del literal, se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

**Artículo 2.2.6.1.1.7** Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de con el fin conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los



requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

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

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

Tratándose de predios ubicados en área de influencia de un Sector Urbano declarado Bien de Interés Cultural, esta modalidad se deberá otorgar con la modalidad de cerramiento. Las demás modalidades de licencia de construcción solo se podrán expedir cuando se aporte el anteproyecto de intervención aprobado por autoridad competente.

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



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

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

**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.

**Parágrafo 2°.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

La norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. (Par.2, modificado por el Art. 10 del Decreto 1783 de 2021)

**Parágrafo 3°.** 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 los de índices de ocupación y/o de construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

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



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 ejecución 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 4°.** Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización 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.

**Parágrafo 5°.** Cuando licencias de construcción en las modalidades descritas en este artículo aprueben edificaciones destinadas a oficinas en las que se permiten usos de los servicios empresariales y personales o denominaciones similares según la norma urbanística bajo la cual se aprobó la respectiva licencia que presta el sector privado, se entiende que tal aprobación permite la localización de sedes en las que la administración pública presta servicios del Estado, sin que sea necesario obtener licencia de construcción en la modalidad de adecuación.

**Parágrafo 6°.** Cuando en las licencias de construcción se aprueba la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de la licencia y en tales andenes se deban ejecutar obras para prevenir, mitigar, corregir o compensar impactos sobre la movilidad peatonal definidas en el estudio de tránsito a que hace referencia la resolución expedida por el ministro de vivienda, ciudad y territorio según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1. 7 del presente decreto, se deberá incluir



el diseño de dichas obras en el plano de reconstrucción o rehabilitación de andenes.

**Parágrafo 7º.** La licencia de construcción en bienes o sectores de interés cultural y en su área de influencia solo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente. En todo caso, se deberán atender las condiciones establecidas en el plan de manejo y protección de sector urbano declarado Bien de Interés Cultural o en el acto de declaratoria.

**Artículo 2.2.6.1.1.8 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 Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y la norma que lo 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 obligue 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, previa autorización del proyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la declaratoria.

**Artículo 2.2.6.1.1.9** Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en el



numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del presente decreto, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria, en el cual se señalará el uso específico autorizado.

**Parágrafo.** El anteproyecto autorizado por la entidad que hubiere efectuado la declaratoria de Bienes de Interés Cultural no podrá ser modificado en volumetría, altura, empates ni condiciones espaciales, sin previa autorización por parte de la misma entidad.

**Artículo 2.2.6.1.1.10** 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, 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 2.2.6.1.1.11** Régimen especial en materia de licencias urbanísticas. Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

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

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

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

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o



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

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

**Parágrafo.** Lo previsto en el presente artículo no excluye del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del presente decreto en lo relacionado con la intervención y ocupación del espacio público.

**Artículo 2.2.6.1.1.12** 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.** Para intervenir y ocupar el espacio público, los municipios y distritos solamente podrán exigir las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren previstos de manera taxativa en la ley o autorizados por esta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previsto en el presente Capítulo.

**Parágrafo 2.** 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 3.** 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 4.** 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, sólo 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 2.2.6.1.1.13** 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 sólo 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:

2.1 La construcción, rehabilitación, 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 o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

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 a demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quien 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.

Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en esta modalidad deberán acompañar a la solicitud la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

2.2 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 o complementen.

2.3 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.

2.4 Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.

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, por la Gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, o por la autoridad designada para tal efecto, 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, permisos o autorizaciones cuyo otorgamiento le corresponda a la Dirección General Marítima -Dimar- o al Instituto Nacional de Concesiones -INCO-.

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

En el caso de las licencias para la ocupación de playas con fines turísticos, culturales, y artísticos o recreativos en los distritos de Barranquilla, Santa Marta o Cartagena, se requerirá concepto técnico favorable emanado de la Dimar, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 768 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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 2.2.6.1.1.14** Derechos sobre el espacio público. Las licencias de intervención y ocupación del espacio público sólo confieren 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 en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 2.2.6.1.1.15** Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**Artículo 5°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en el SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES SUBSECCIÓN 1. DE LAS SOLICITUDES

**Artículo 2.2.6.1.2.1.1** Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones 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 de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, La Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución



número 0931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** La expedición de la licencia conlleva, por parte de la Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.

**Parágrafo 3.** En los casos en que exista concepto técnico expedido por autoridad municipal o distrital encargada de la gestión del riesgo de desastres, que evidencie que una edificación presenta graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas, que genere lesiones o impactos graves en las mismas o en la comunidad, o medie una orden de autoridad judicial o administrativa que ordene reforzar el inmueble, se deberá garantizar la vida y salud de las personas, así como la estabilidad de las obras, de la siguiente forma:

a) Titularidad. Será obligatorio para el titular de la licencia de construcción adelantar el trámite para su reforzamiento estructural, una vez expedido el concepto técnico de la autoridad municipal o distrital encargada de la gestión del riesgo de desastres, o se encuentre en firme la decisión judicial o administrativa; en el caso en que el proyecto se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, el titular de la referida licencia de construcción, será la asamblea de copropietarios o quien esta faculte;

b) Intervención de los alcaldes. En el evento que el titular de la licencia de construcción se niegue a solicitar la respectiva licencia en la modalidad de reforzamiento, el trámite se adelantará por el alcalde municipal o distrital.

Si el proyecto se encuentra en periodo de garantía de la construcción, deberá tramitarse la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural por el



constructor o enajenador responsable de la garantía o la compañía de seguros que constituyó la misma.

En caso de no hacerlo, dicho trámite lo podrá adelantar el municipio o distrito. Los costos del trámite y de la ejecución de la obra estarán a cargo de quienes deben asumir la garantía de la construcción;

c) Trámite. En todos los anteriores casos, La Secretaria de Planeación o la autoridad encargada de resolver la solicitud de licencia, deberá citar a los titulares del derecho de dominio, a quienes ostenten garantías reales, así como a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles para que se hagan parte y hagan valer sus derechos, dando aplicación al procedimiento para la expedición de las licencias y sus modificaciones contemplado en el presente decreto;

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

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

e) Incumplimientos. El desconocimiento por parte de los responsables del trámite descrito dará lugar a las sanciones urbanísticas del artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado los artículos 1 de la Ley 810 de 2003 y 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.2** 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 (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la



solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

**Parágrafo.** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en

las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.3** Sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción en función de su complejidad. Con el propósito de optimizar y agilizar el trámite de expedición de licencias de construcción y sus modalidades, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, implementarán el sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción y sus modalidades en función de la complejidad del proyecto objeto de solicitud, el cual se fundamenta exclusivamente en las siguientes variables:

1. Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
2. Requisitos generales de diseño estructural y construcción sismo resistente, en concordancia con las normas establecidas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En ningún caso, podrán incluirse variables diferentes a las contempladas en el presente artículo.



Parágrafo. Para los efectos del presente artículo, el sistema de categorización en función de su complejidad se define como el conjunto de variables que, aplicadas a una actuación de expedición de una licencia de construcción, establece el mayor o menor grado de dificultad para su estudio.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.4** Categorías. Para efectos de lo previsto en el artículo anterior, todas las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades se clasificarán de acuerdo con las siguientes categorías de complejidad:

1. Categoría IV: Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

1.1 Área de construcción mayor a 5.000 metros cuadrados.

1.2 Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Categoría III: Media-Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

2.1 Área de construcción superior a 2.000 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrado.

2.2 Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Categoría II: Media Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

3.1 Área de construcción entre 500 y 2.000 metros cuadrados.

3.2 Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano



de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4. Categoría I: Baja Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

4.4 Área de construcción menor a 500 metros cuadrados.

4.5 Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** Cuando una vez aplicado el sistema de categorización resulte que el proyecto objeto de la solicitud reúne condiciones que

permiten clasificarlo en varias categorías, será catalogado en la de mayor complejidad.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con esta categorización, los curadores urbanos y la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias procederán a realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica de los proyectos objeto de solicitud, en los términos del presente Capítulo y dentro de los plazos Indicativos de que trata el artículo 2.2.6.1.2.3.2 del presente decreto.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.5** Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

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



No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como. solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

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

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

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

**Artículo 2.2.6.1.2.1.6** 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 2.2.6.1.2.1.7** 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. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.



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. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. 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. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.

**Parágrafo 1.** A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.

**Parágrafo 2.** A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del presente artículo, no estarán sometidas al procedimiento de expedición de licencia y deberán resolverse en un término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud.

**Parágrafo 3.** En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica,

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.8** Documentos adicionales para la licencia de urbanización.

1. Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

a) Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible;

b) Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño;

c) 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.

Para los efectos de este decreto, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de



urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

d) Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

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

2. Las solicitudes de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, además de los documentos previstos en el artículo anterior se deberá aportar:

a) Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados con base en los cuales se ejecutó el 80% de la urbanización;

b) Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que la urbanización para la cual se solicita esta licencia está ejecutada en como mínimo el 80% del total de las áreas de cesión pública aprobadas en la licencia de urbanización vencida;



c) Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de la urbanización ejecutada y la parte de la urbanización objeto de esta licencia, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará;

d) Copia de la solicitud de entrega y/o de cesión de las zonas públicas presentada ante las dependencias municipales o distritales competentes.

3. Para las solicitudes de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, además de los documentos previstos en el artículo anterior se deberá aportar:

a) Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados o los actos de legalización junto con los planos aprobados;

b) Plano del nuevo proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional vigente quien es el responsable del diseño en el cual se identifique con claridad la nueva conformación de áreas públicas y privadas. En el nuevo proyecto urbanístico se podrán redistribuir las áreas públicas existentes garantizando en todo caso que se cumplan con las nuevas exigencias de cesión y que en ningún caso dichas áreas sean inferiores a las aprobadas en la licencia o en el acto de legalización con el cual se desarrolló el predio que se pretende reurbanizar. Igualmente se podrán incluir predios utilizados como servidumbres de uso público que estén en dominio privado con el objeto de localizar allí áreas de cesión y formalizar su entrega y escrituración a los municipios y distritos y predios o áreas cuya sumatoria no excede de 2.000 m<sup>2</sup> que por su tamaño no son aptos para que se expida licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo;

c) Plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. En caso de que existan planos topográficos posteriores que los modificaron se



aportarán estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos o de legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público;

d) Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios de que trata el literal d) del numeral 1 de este artículo.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.9** Documentos adicionales para la licencia de parcelación. Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el profesional responsable, en cual se indique área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado conformidad con lo definido en Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.

En este plano también se identificará claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.

2. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.

3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua



potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 79.17 de la Ley 142 de 1994.

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 parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra serán responsables de los mismos, sin perjuicio de responsabilidad por a correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

**Parágrafo.** Cuando se trate de una licencia parcelación para saneamiento, además de los requisitos previstos en artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Copia de la licencia vencida de parcelación y construcción en suelo rural, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos aprobados con en los cuales se ejecutó el 80% del total de cesiones obligatorias.
2. Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que las cesiones obligatorias en suelo rural se ejecutaron como mínimo en el 80% del total aprobado en la licencia vencida.
3. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en cual se identifique la parte de las cesiones obligatorias ejecutadas y la parte de las



cesiones a ejecutar, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará con la segunda licencia. "

**Artículo 2.2.6.1.2.1.10** Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano 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 2.2.6.1.2.1.11** Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el **artículo 2.2.6.1.2.1.7** del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.4 del presente decreto, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del presente decreto únicamente se acompañará copia de



los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad 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 deben contener como mínimo la siguiente información:

Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

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 estas no existan, se deberá gestionar el Reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4 del Título 6 del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

Cuando se trate de intervenciones sobre el patrimonio arqueológico se debe incluir la autorización expedida por la autoridad competente.

5. 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.

**Artículo 2.2.6.1.2.1.12** Construcción de edificaciones para usos de gran impacto. De conformidad con lo establecido por el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos.

Estos estudios sólo son exigibles en aquellos municipios y distritos cuyos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, hayan definido las escalas y condiciones en los que estos usos deben contar con el citado estudio, teniendo en cuenta los términos y procedimientos para tramitar su aprobación por parte de la autoridad de tránsito competente.

Los estudios de tránsito serán exigibles por parte de los municipios y distritos en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción.

Cuando de la aprobación del estudio resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada. En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural. (... )

**Artículo 2.2.6.1.2.1.13** 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 el numerales 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura.



**Artículo 2.2.6.1.2.1.14** Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes. A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación se acompañarán los documentos a que hacen referencia en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto.

Cuando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigente, sólo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo artículo 2.2.6.1.2.1.7.

A la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación impreso firmado por un arquitecto con matrícula profesional. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar.

A la modificación de licencias de subdivisión urbana o rural se acompañará un plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

A la solicitud de modificación de las licencias de construcción, se acompañará el proyecto arquitectónico ajustado con los requisitos indicados en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 de este decreto. Si la modificación conlleva ajustes al proyecto estructural se aplicará lo previsto en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 de este decreto.

En todo caso deberá garantizarse la correspondencia entre los proyectos estructural y arquitectónico.

**Parágrafo 1.** Si la solicitud de modificación de la 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.

**Parágrafo 2.** En las ciudades en donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información



electrónica, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

**Artículo 6°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SUBSECCIÓN 2. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES

**Artículo 2.2.6.1.2.2.1** Citación a vecinos. La Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, 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, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos 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 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 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 publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.



**Parágrafo 1.** Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) 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, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

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

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

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.

**Parágrafo 2.** Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.



**Artículo 2.2.6.1.2.2.2** Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

**Parágrafo.** La solicitud de constitución en parte deberá presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad ó estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

**Artículo 2.2.6.1.2.2.3** De la revisión del proyecto. La Secretaria de Planeación o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes (NSR) 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, pero los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicado en legal y debida forma.

**Parágrafo 1º.** Durante el estudio podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva radicación.



**Parágrafo 2º.** La revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes (NSR) 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; en los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales puede ser realizada por La Secretaría de Planeación o por la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias urbanísticas; o bien, a costa de quien solicita la licencia, por uno o varios profesionales particulares, calificados para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo 3, Título VI de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Estas calidades deberán ser verificadas por La Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias urbanísticas.

El revisor o revisores de los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de cada uno de los diseños y estudios respectivamente.

Para edificaciones que contemplen vivienda multifamiliar mayor a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de área construida, que deban someterse a una supervisión técnica de acuerdo con lo establecido en el Título V de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios y que se localicen en municipios y distritos donde no se cuente con la figura de curador urbano, la revisión de que trata este artículo correrá a costa de quien solicite la licencia por revisores independientes que cumplan con lo previsto en el presente parágrafo; o por cualquier Curador Urbano del país quien para el efecto expedirá la certificación de que trata el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del presente decreto.

Cuando se acuda a la modalidad de revisión por profesionales particulares, quienes efectúen la revisión deberán dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señalen el alcance de la revisión y certifiquen que los diseños y estudios propuestos se ajustan al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes (NSR) 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Este memorial se debe acompañar a la radicación de solicitud de licencia de construcción. En caso que durante el trámite de la licencia y por motivos de ajuste del proyecto arquitectónico o por otras razones se deba ajustar el proyecto estructural, los estudios geotécnicos



y/o los diseños de los elementos no estructurales, en la respuesta al acta de observaciones se deberá adjuntar un memorial que señale que los documentos objeto de ajuste cumplen con las normas vigentes y deberá igualmente suscribir los planos finales y demás documentos que serán adoptados como parte integral de la licencia de construcción.

El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios se sujetará a las prescripciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 42 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicha Comisión también definirá el alcance y procedimiento que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias para constatar el cumplimiento de la revisión de los diseños y estudios cuando la hagan profesionales particulares.

**Parágrafo 3°.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, diseño de elementos no estructurales, revisión de los diseños y estudios, y supervisión técnica de la construcción, estos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años cuando se trate de diseñadores estructurales, ingenieros geotecnistas, revisores de diseños y estudios, y supervisores técnicos de la construcción y de tres (3) años cuando se trate de diseñadores de elementos no estructurales y directores de la construcción, 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.

**Parágrafo 4°.** Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el parágrafo anterior se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, o de su supervisión cuando se trate de directores de construcción o supervisores técnicos, 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. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que figura como tal en la licencia seguirá vinculado a la misma”.

**Artículo 2.2.6.1.2.2.4** Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, 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 hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

**Artículo 2.2.6.1.2.2.5** Información de otras autoridades. Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite. No obstante, los curadores urbanos o las autoridades competentes para la expedición de licencias, podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.

En todo caso, La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias deberá resolver la solicitud de licencia con la información disponible que sustente su actuación, dentro del término establecido en los en los artículos siguientes.

**Artículo 7°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SUBSECCIÓN 3. DE LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS, SUS MODIFICACIONES Y REVALIDACIONES



**Artículo 2.2.6.1.2.3.1** Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o La Secretaria de Planeación, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

**Parágrafo 1.** Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia.

La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal



hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este parágrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición.

**Parágrafo 2.** Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto. Esta norma no será exigible para las licencias de subdivisión y construcción en la modalidad de reconstrucción.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.2** Plazos indicativos para pronunciarse sobre la solicitud de licencias de construcción. Una vez se adopte por los curadores urbanos o por la autoridad municipal o distrital competente para la expedición de licencias el sistema de categorización de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.3 del presente decreto, se tendrán en cuenta los siguientes plazos indicativos para pronunciarse sobre las solicitudes de las licencias de construcción:

Estos plazos son de carácter indicativo y en los casos de los curadores urbanos se tendrán en cuenta para la evaluación anual sobre la calidad del servicio a cargo de la Secretaria de Planeación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto. En todo caso, cuando no sea posible cumplir con los plazos previstos en el artículo 2.2.6.6.4.4 del presente decreto, los curadores urbanos podrán disponer de los cuarenta y cinco (45) días hábiles y la prórroga de que trata el artículo 99 numeral 3 de la Ley 388 de 1997 para resolver la solicitud y el artículo anterior.

**Parágrafo.** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.4.5 del presente decreto, los curadores urbanos deberán presentar un informe trimestral a las alcaldías municipales y distritales o a las entidades que estas designen, en el que reporten la fecha de radicación en legal y debida forma de las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades señalando la categoría de



complejidad a la que pertenece cada una y la fecha en que se resolvió o desistió la solicitud, con el fin de verificar el cumplimiento de los plazos indicativos de que trata este artículo.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.3** Efectos de la licencia. 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 aun cuando sean enajenados.

Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor de La Secretaría de Planeación.

**Parágrafo.** Mientras estén vigentes las licencias urbanísticas los titulares de las mismas podrán renunciar por escrito a los derechos concedidos por ellas ante cualquier curador o la autoridad municipal o distrital competente para su estudio, trámite y expedición. del lugar donde haya sido expedido el acto administrativo. En estos casos no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud. Para su radicación, el titular manifestará bajo la gravedad de juramento las condiciones del predio o la obra en el documento de la renuncia.

En estos casos no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud.

La Secretaria de Planeación o la autoridad competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



encargada de ejercer el control urbano. Esta renuncia no será procedente en los eventos en que se hayan ejercido parcial o totalmente los derechos otorgados.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.4** Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue 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 2.2.6.1.2.2.4 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, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

**Parágrafo.** El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual se entiende desistida la solicitud, para retirar los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.5** Contenido de la licencia. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.
3. Vigencia.
4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
5. Datos del predio:



5.1 Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.

5.2 Dirección o ubicación del predio con plano de localización.

6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.

7. Planos impresos aprobados por La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

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

**Parágrafo.** En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo.

Si las copias no se aportan La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal o distrital competente encargada del archivo y custodia de estos documentos.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.6** Obligaciones del titular de la licencia. La Secretaria de Planeación o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

**Artículo 2.2.6.1.2.3.7** Notificación de licencias. El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.8** Publicación. De conformidad con el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuando, a juicio La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles y en la página electrónica de la oficina que haya expedido la licencia, si cuentan con ella.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.9** Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante La Secretaria de Planeación 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 1º.** Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados 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.



**Parágrafo 2º.** En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.10** De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatorio directo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:

1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.
2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.
3. Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.
4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de

**OBJETO:** IMPLEMENTACIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN / PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUPERVISOR  
CONTRATISTA

Arq: Héctor Jair YATE AREVALO  
Arq: Carlos Arturo CIRO BASTO



lo Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.

5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de dos (2) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.

6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.11** Información sobre licencias negadas. Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia se encuentre en firme, La Secretaria de Planeación 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 de la Secretaria de Planeación, este informará también a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada.

**Artículo 2.2.6.1.2.3.12** 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, DANE, 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 Vivienda, Ciudad y Territorio 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 2.2.6.1.2.3.13** 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 y corresponde a las oficinas de planeación municipal o distrital, la preservación, manejo y custodia de los archivos remitidos por los curadores urbanos.





**Artículo 7°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SUBSECCIÓN 4. DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

||||

**Artículo 2.2.6.1.2.4.1** Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento, tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante cual se otorgan las respectivas licencias.

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

La prórroga de la revalidación se debe solicitar dentro los treinta (30) días calendarios anteriores a su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado.

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



**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** A partir de la entrada en vigencia del presente parágrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las licencias urbanísticas vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular.

**Artículo 2.2.6.1.2.4.2** Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. 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.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la secretaria de planeación 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.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización 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. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.



Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

**Artículo 2.2.6.1.2.4.3** Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo



con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.

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

**Parágrafo.** La revalidación podrá ser objeto de modificaciones, caso en el cual la expensa se calculará aplicando el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si la modificación de la revalidación incluye el cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar el trámite de citación a vecinos colindantes de que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** A partir de la entrada en vigencia del presente parágrafo y hasta el 31 diciembre del año 2017, todas las revalidaciones vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga."

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga de revalidación, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular

**Artículo 2.2.6.1.2.4.4** 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, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, 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 esta sea solicitada durante los quince días anteriores al vencimiento de la misma.

**Parágrafo.** Una vez en firme la licencia de intervención y ocupación del espacio público para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.13 del presente decreto, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que esta no se obtenga, la licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente sus vigencias.

**Artículo 8º.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SECCIÓN 3. OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

**Artículo 2.2.6.1.3.1** 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 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 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 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 expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

3. Concepto de uso del suelo. 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. Expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

4. Copia certificada de planos. Es la certificación que otorga el curador urbano o a 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. la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que 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 cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

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

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

8. Modificación de Planos Urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esta vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás.

Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado. Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos de legalización y demás que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

a) Cuando autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.

En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.

De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio inscripción de la afectación.

b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar área urbanizada de la parte no urbanizada En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización. Para desarrollar el área no

urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en ella Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.

c) Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público soliciten el cambio de uso de una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.

d) Cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana y se requiera precisar las áreas públicas y privadas de los planos urbanísticos, de legalización y demás sobre los que se adelantará el programa o proyecto objeto de renovación urbana.

e) Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.

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

a) Que al superponer los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, sobre la base cartográfica catastral oficial, y debidamente georreferenciado bien, mismo se identifique como una zona o destinado uso público.

b) Que, aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, el bien haya sido efectivamente utilizado por la comunidad como zona verde o parque, siempre y cuando el ente territorial acredite que ha invertido recursos en el predio o que los destinará a más tardar dentro la vigencia fiscal



inmediatamente siguiente a la transferencia, so pena de la restitución del predio.

c) Que, aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, bien se encuentre conformando un perfil vial.

d) Que, aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, acuerdo con certificación expedida por la Oficina Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el predio se encuentre en una zona protección ambiental. En todos los casos anteriores, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, elaborará un "Plano Record de Identificación de Zonas de Uso Público" y lo remitirá Municipio o Distrito, para su incorporación en la cartografía oficial.

10. Certificado de Revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR-10. Es la certificación que otorga curador urbano sobre el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR-10 y de que adelantó la revisión en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del presente decreto y el Título IV la Ley 400 de 1997.

**Parágrafo 1.** Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en 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,

El Certificado de Revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR-10 generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente al 30% del valor total de aplicar la fórmula del cargo variable de una licencia de construcción.

**Parágrafo 2.** El término para que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias decida 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.

**Parágrafo 3.** Las actuaciones de que tratan los numerales 6 y 7 de este artículo tienen una vigencia de dieciocho (18) meses improrrogables. La vigencia de las demás actuaciones no está limitada en el tiempo por cuando no conlleven autorización de ejecución de obras sino la actualización, acreditación, conceptualización o certificación de situaciones urbanísticas

**Artículo 2.2.6.1.3.2** Requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias. (Artículo 52 Decreto 1469 de 2010; modificado por el decreto 1197 de 2016). A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 Y 4 del artículo 2.2 .6.1.2.1.7 del presente decreto.

Adicionalmente a los requisitos generales señalados anteriormente. y dependiendo de la actuación que se solicite, se aportarán los siguientes documentos:

1. Ajustes de cotas y áreas: Se debe aportar copia del plano correspondiente.
2. Aprobación de los planos de propiedad horizontal: Se deben aportar los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado.

En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.

3. Autorización para el movimiento de tierras: Se deben aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Aprobación de piscinas: Se deben aportar los planos de diseño y arquitectónicos, los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con las normas vigentes.

5. Modificación de plano urbanístico de legalización y demás planos: Se debe aportar copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación, ó el acto administrativo de legalización, ó el acto administrativo que aprobó desarrollo o asentamiento y los planos que hacen parte del mismo en cada caso, junto con los planos que contengan la nueva propuesta urbanística objeto de aprobación.

En caso que la aprobación del plano que se pretende modificar contenida en el propio plano no se exigirá el acto administrativo que la apruebe.

Si la solicitud de modificación de plano urbanístico, de legalización y demás planos que aprobaron el desarrollo o asentamiento se hace para el desarrollo de un programa o proyecto de renovación urbana, el nuevo plano deberá identificar el área objeto de renovación y elaborarse con fundamento en las áreas consignadas en los títulos de propiedad, ó en los certificados de cabida y linderos expedidos por las autoridades catastrales competentes, ó en las áreas definidas en sentencias judiciales.

6. Concepto de norma urbanística y uso del suelo: se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir

7. Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público: Se debe aportar "Plano Record de Identificación de Zonas de Uso Público" elaborado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**Parágrafo.** En los municipios y distritos en donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos estarán en la obligación de



verificar por estos mismos medios, al momento de radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.7, del presente decreto.

Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la actuación, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos."

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por La Secretaria de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.
2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el 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 estas 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 Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, 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.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha



conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**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 2.2.6.1.4.2** (Decreto 1469 de 2010, artículo 54). 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 Capítulo sobre "Licencias urbanísticas con posterioridad a la declaratoria de situación de desastre o calamidad pública" del presente decreto.

**Artículo 2.2.6.1.4.3** Materiales y métodos alternos de diseño y de construcción. (Decreto 1469 de 2010, artículo 55). 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 sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo 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, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 2.2.6.1.4.4** Exigencias técnicas de construcción. (Decreto 1469 de 2010, artículo 56). En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderán exclusivamente a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes.



Los curadores urbanos no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecida 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 2.2.6.1.4.5** Determinación de las áreas de cesión. (Decreto 1469 de 2010, artículo 57). 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.

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 ni en zonas de alto riesgo.

**Artículo 9º.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SECCIÓN 4. OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 2.2.6.1.4.1** 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:

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

**Artículo 2.2.6.1.4.6** 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 cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

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 escritura de constitución de la urbanización. 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 a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

**Artículo 2.2.6.1.4.7** 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 solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

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 citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días



hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**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 2.2.6.1.4.8** 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 título 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 2.2.6.1.4.9** 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 (1.00 m) por setenta (70) 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) centímetros por cincuenta (50) 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 2.2.6.1.4.10** 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 2.2.6.1.4.11** 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.

**Artículo 2.2.6.1.4.12** Régimen de transición para la expedición de licencias, reconocimiento de edificaciones y otras actuaciones. Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la Licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes del 3 de mayo de 2010, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

**Artículo 2.2.6.1.4.13** 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 10°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en el **CAPÍTULO. 4 RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES SECCIÓN 1 DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 2.2.6.4.1.1.** Reconocimiento de la existencia de edificaciones. (Decreto 1469 de 2010, artículo 64). El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual La Secretaría de Planeación o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las

zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan. En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

**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.** 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 presente decreto.

**Parágrafo 3.** 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.

**Parágrafo 4.** En los municipios y distritos que cuenten con la figura de La Secretaría de Planeación, las solicitudes de reconocimiento también podrán ser tramitadas ante la oficina de planeación o la dependencia que haga sus veces, cuando así lo determine el alcalde mediante acto administrativo.

**Artículo 2.2.6.4.1.2** Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. (Decreto 1469 de 2010, artículo 65). 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 o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del Artículo 37 de la Ley 9a de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público. SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO. Artículo 2.2.6.4.2.1 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 2.2.6.1.2.1.5 del presente Decreto.

**Artículo 2.2.6.4.2.2** Requisitos para el reconocimiento. Además de los documentos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 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 0931 de 2012 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio 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 este.

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 2.2.6.4.2.3** 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 Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes NSR-10 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 sismorresistencia consagradas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 2.2.6.4.2.4** Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación en proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social. En los proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, el peritaje técnico de que trata numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del presente decreto, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas de conformidad con lo establecido en el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda se sujetará a la verificación de las siguientes condiciones: 1. Que las cubiertas de las viviendas del proyecto de mejoramiento estén construidas, o tengan previsto su mejoramiento y terminación, con materiales livianos y la estructura de soporte y

apoyo de las mismas se encuentren en buen estado, o sean habitables para el soporte adecuado y seguro de las cubiertas mencionadas. 2. Que existan muros o elementos de resistencia ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de los muros complementarios necesarios. 3. Que las edificaciones cuenten al menos con parte de los elementos previstos en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes -NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya para edificaciones de un piso en la zona de amenaza sísmica correspondiente, según el citado reglamento, considerándose la relevancia de estos elementos en el siguiente orden:

3.1 Vigas de amarre al nivel de cubierta.

3.2 Columnetas de confinamiento.

3.3 Existencia de viga al nivel de sobrecimiento.

Verificado lo anterior, el proyecto de mejoramiento debe contemplar la ejecución posterior de los elementos complementarios requeridos en dicho peritaje técnico.

**Parágrafo 1.** El profesional calificado que realicé el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el formulario, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitables dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia. En dicho formulario se señalarán las obras de mejoramiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel mínimo de seguridad indicada.

**Parágrafo 2.** El peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de edificaciones de proyectos de mejoramiento para viviendas de dos pisos o más y de un solo piso que no cumplan con las condiciones de que trata este artículo, no se sujetará a lo dispuesto en el mismo.



**Artículo 2.2.6.4.2.5** Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento. El término para resolver las solicitudes de reconocimiento, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas. El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

**Artículo 2.2.6.4.2.6.** 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.** Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de qué trata el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

**Parágrafo 2.** Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, 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 las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción. Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, o de programas de vivienda, 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 que les sean aplicables.

**Artículo 2.2.6.4.2.7.** 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.

**Artículo 11°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la CAPÍTULO 5 LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA ASENTAMIENTOS HUMANOS.

**Artículo 2.2.6.5.1** 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 constituido por viviendas de interés social realizado 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 2.2.6.5.2** Procesos de titulación. (Decreto 1100 de 2008, artículo 10). Los procesos de titulación a que hacen referencia el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 y el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos, podrán adelantarse de manera independiente del proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el presente Capítulo. Parágrafo 1. En todo caso, para adelantar el proceso de titulación y habilitación legal de títulos, los municipios y distritos, a través de las autoridades competentes, emitirán las certificaciones referentes a zonas de riesgo, bienes de uso público, áreas de reserva para infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y, en general, a todas aquellas zonas que hacen parte del suelo de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En ningún caso procederán los procesos de titulación y habilitación legal de títulos sobre las zonas de que trata este parágrafo. Parágrafo 2. No se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia de predios mediante resolución administrativa en aplicación del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 y lo dispuesto en el presente decreto en materia



de subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos. Artículo 2.2.6.5.3. 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.

**Artículo 12°.** Adóptense los siguientes artículos contenidos en la SECCIÓN 1. PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

**Artículo 2.2.6.5.1.1** 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 o 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 2.2.6.5.1.2 De la solicitud de legalización. (Decreto 564 de 2006, artículo 125). 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.

**Artículo 2.2.6.5.1.3** 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.

**Artículo 2.2.6.5.2.1** 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 coincidieran 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 señalan 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 en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo 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 2.2.6.5.2.2** 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 el Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo 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 anexará 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 suscribió un acta de compromiso, en la cual se detalla la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.

**Artículo 2.2.6.5.2.3** Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. (Decreto 564 de 2006, artículo 129). 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:
  - 3.1 Elementos de las zonas de protección ambiental.
  - 3.2 Zonas de amenaza y riesgo no mitigable.
  - 3.3 Clasificación del suelo.
  - 3.4 Definición de usos del suelo.
  - 3.5 Programas, operaciones y proyectos estructurantes.
  - 3.6 Acciones de mejoramiento previstas.
  - 3.7 Lineamientos ambientales.
  - 3.8 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 matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

**Artículo 2.2.6.5.2.4** 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 des fijación del mismo.

**Artículo 2.2.6.5.2.5** Resolución de la legalización. El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
CHAPARRAL – TOLIMA  
NIT: 800 100 053-1



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 en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo 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 legaliza urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

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

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