

Serie Reglamentación Ley 388 de 1997

Guía Metodológica 2

Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos Humanos

2



Libertad y Orden

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



Serie Reglamentación Ley 388 de 1997

Guía No. 2 Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos Humanos

www.minambiente.gov.co
asistenciatecnica@minambiente.gov.co



Libertad y Orden

República de Colombia

ÁLVARO URIBE VÉLEZ
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

JUAN LOZANO
MINISTRO DE AMBIENTE,
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

TONY JOZAME AMAR
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

JAIRO BÁRCENAS SANDOVAL
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL

PASTORA MURILLO RUBIANO
COORDINADORA GRUPO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS
Y REGIONES

SANDRA SAMACÁ ROJAS
COORDINADORA GRUPO DE PROYECTOS ESPECIALES

TEXTOS GENERALES
LINA MARÍA GONZÁLEZ BOTERO

EDICIÓN Y PRE-DIAGRAMACIÓN
ANGELA MARÍA FRANCO CALDERÓN
PROFESORA DE URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD DEL VALLE

REVISIÓN Y CORRECCIÓN DE ESTILO
MARÍA ANTONIA CAICEDO DE ROUX

REVISIÓN TÉCNICA Y ACTUALIZACIÓN
POR PARTE DEL MAVDT
GLORIA STELLA PALACINO HARNÁNDEZ

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN
GRUPO DE COMUNICACIONES MAVDT
JOSÉ ROBERTO ARANGO R. • WILSON GARZÓN

ILUSTRACIONES
ANDRÉS CALLEJAS

ISBN ????????

Contenido

Introducción	4
1. Las Licencias Urbanísticas	5
1.1 Clases de Licencias Urbanísticas	6
1.2 Solicitud de Licencias Urbanísticas	8
1.3 Procedimiento para el trámite de una Licencia Urbanística	12
1.4 Estadística e información de las licencias	18
1.5 Cesiones obligatorias	18
1.6 Certificado de permiso de ocupación	20
1.7 Control y vigilancia	20
1.8 Infracciones urbanísticas	21
1.9 Edificaciones en estado de ruina	22
1.10 Actuaciones que no requieren de la Licencia Urbanística	23
1.11 Otras actuaciones relacionadas con las licencias	24
1.12 Pago de expensas ante Curadores Urbanos por Licencias Urbanísticas y otras actuaciones	25
2. Reconocimiento de edificaciones	28
2.1 Requisitos y términos	28
2.2 Efectos del acto de reconocimiento	30
2.3 Compensaciones	30
3. Legalización de asentamientos humanos	31
3.1 Iniciativa del proceso de legalización	31
3.2 Requisitos	31
3.3 Acciones de las autoridades competentes de los municipios o distritos en el proceso de legalización	32
3.4 Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final	33
3.5 Conclusión del proceso de legalización	34
3.6 Cuando no procede la legalización de asentamientos o reconocimiento de edificaciones	35
Glosario	36
Anexo - Diagrama de Flujo	39

Introducción

El presente documento tiene como finalidad orientar a las autoridades que tengan la competencia de adelantar el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y en general a todos los interesados en desarrollar e intervenir el suelo.

La guía de una manera didáctica ilustra al lector sobre la definición, requisitos y procedimientos necesarios para la obtención de licencias urbanísticas, el reconocimiento de la existencia de edificaciones, la legalización de asentamientos humanos y el pago de expensas ante curadurías urbanas, desarrollado en el Decreto 564 de 2006, norma reglamentaria de la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003.

Con esta herramienta se busca contribuir a la divulgación, capacitación y fácil comprensión de la norma urbanística que tiene como finalidad promover la construcción colectiva de un territorio planificado conforme a las directrices, políticas y normatividad vigente.

LICENCIAS URBANÍSTICAS, RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

El 24 de febrero de 2006, entró en vigencia el Decreto 564 expedido por el Gobierno Nacional, "por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones".

Luego, el Decreto 4397 del 6 diciembre de 2006, "Por el cual se modifican los decretos 097 y 564 de 2006" y el Decreto 4462 de diciembre 15 de 2006, "Por el cual se modifica el párrafo 2º del artículo 63 del Decreto 564 de 2006 y se adoptan disposiciones en materia de reconocimiento de la existencia de edificaciones que hagan parte de proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social", que modifican y derogan parcialmente el Decreto 564 de 2006.

1.Las Licencias Urbanísticas

Pero...
¿Qué es una
licencia urbanística?

Es la autorización previa que los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias deben obtener por parte de la autoridad competente, para intervenir o transformar un predio privado, mediante obras civiles. También podrán ser titulares de una licencia las entidades señaladas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 solo en los casos previstos en la misma norma y,

los poseedores tratándose de licencias de construcción.

Las autoridades de planeación o la dependencia que haga sus veces, o los curadores urbanos donde se adoptó esta figura, son las autoridades competentes para otorgar licencias.



* El citado decreto deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los artículos 35 a 74, 80 y 81 del Decreto 1052 de 1998,

Los Decretos 089 y 1347 de 2001, Decreto 047 de 2002, el Decreto 1600 de 2005, salvo lo dispuesto en el inciso primero del artículo 57 y modifica y adiciona los párrafos de dicho artículo.

1.1. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Existen varias clases de licencias urbanísticas, dependiendo de la obra que se quiera realizar.

A continuación, se presentan las clases de licencias y el tipo de intervención que autoriza cada una de ellas, así:

LICENCIA DE		AUTORIZA A :
1. URBANIZACIÓN		Adecuar terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo urbano. Permite la creación de espacios públicos y privados, construcción de vías y redes de servicios públicos. Si el suelo está clasificado como de expansión urbana, la licencia de urbanización estará sujeta a la aprobación previa del Plan Parcial correspondiente.
2. CONSTRUCCIÓN		Construir nuevas edificaciones de acuerdo con las normas del POT, en todo tipo de suelo. Se distinguen como modalidades de construcción:
Modalidades	Obra nueva	Realizar obras nuevas en lotes sin construir.
	Ampliación	Incrementar el área construida de una edificación existente.
	Adecuación	Cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.
	Modificación	Variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación, sin incrementar su área construida.
	Restauración	Recuperar y adaptar un inmueble declarado como de interés cultural o parte del mismo, conservando su valor urbano, arquitectónico, estético e histórico.
	Reforzamiento estructural	Reforzar la estructura de una edificación, garantizando la seguridad del inmueble y sus habitantes de acuerdo con las exigencias de la norma de sismo-resistencia.
	Demolición	Derribar total o parcialmente una(s) edificación(es). Se debe solicitar junto con otra licencia de construcción de cualquier modalidad; excepto para proyectos de renovación urbana.
	Cerramiento	Cerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

LICENCIA DE		AUTORIZA A :
3. PARCELACIÓN		Crear espacios públicos y privados e infraestructuras que permiten la auto-prestación de servicios públicos domiciliarios y adecuación de terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo rural y suburbano , donde el POT lo permita.
4. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS		Dividir uno o varios predios localizados en suelo rural, urbano o de expansión, de acuerdo con el POT. 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 urbanística. Se distinguen las siguientes modalidades:
Modalidades	Subdivisión rural	Dividir uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de acuerdo con el POT, las normas agrarias y ambientales, garantizando el acceso a cada predio resultante.
	Subdivisión urbana	Dividir uno o varios predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano.
	Reloteo	Redistribuir, dividir o modificar el loteo de uno o más predios urbanos, previamente urbanizados, para un mayor aprovechamiento.
5. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		Ocupar o intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de acuerdo con las normas del POT. Existen las siguientes modalidades:
Modalidades	Localización de equipamientos	Ocupar una cesión pública o de uso público con edificaciones para equipamientos comunales públicos. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. Se requiere además la licencia de construcción.
	Intervención del espacio público	<ul style="list-style-type: none"> - Construir, reparar, sustituir, modificar y/o ampliar redes de servicios públicos y telecomunicaciones. - Construir enlaces como puentes o túneles, utilizando el espacio aéreo o del subsuelo. - Dotar un lugar público con amoblamiento urbano, obras de arte o arborización.
	Intervención y ocupación temporal de playas y terrenos de bajamar	Ocupar o intervenir temporalmente playas y terrenos de bajamar, sin perjuicio de las concesiones, cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General Marítima –Dimar– o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.

* El otorgamiento de las licencias para la intervención y ocupación del espacio público le corresponde exclusivamente a la oficina de planeación o autoridad que haga sus veces en el Municipio o Distrito.

1.2. SOLICITUD DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

¿Y, qué debo hacer para solicitar mi licencia?

Presentar la solicitud ante la autoridad competente en el formulario único nacional, adjuntando los siguientes documentos:



1.2.1. Requisitos Generales

1. Diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia. (resolución 0984 de 2005).
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud (expedido no antes de un mes de la fecha de solicitud).
3. Si el solicitante es persona jurídica, debe acreditar la existencia y representación mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.
4. Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.
5. Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda, en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
6. Plano de localización e identificación del predio de la solicitud.
7. Relación de las direcciones de los predios colindantes; es decir, los predios que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
8. Si el proyecto es para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el titular manifestará de manera escrita, bajo juramento y de ello dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia.

1.2.2. Requisitos Adicionales según la Clase de Licencia.

Además de estos documentos, ¿me pueden exigir otros documentos?

¡SI!

De acuerdo con la clase de licencia, se deben aportar documentos adicionales para realizar el estudio, trámite y expedición de la licencia urbanística.



LICENCIA DE

DOCUMENTOS REQUERIDOS

1. URBANIZACIÓN

1. Plano topográfico del predio. Este debe indicar las reservas, afectaciones por interés general y las limitaciones urbanísticas.
2. Copia en medio impreso del proyecto urbanístico y cuando los municipios y distritos tengan una población superior a 30.000 habitantes en su cabecera urbana se deberá aportar copia en medio magnético, firmada por un arquitecto con matrícula profesional y por el solicitante de la licencia.
3. Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, expedida por la correspondiente autoridad.
4. Si el predio está localizado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deben adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción de masa e inundaciones que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. Estos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente e incluir el diseño de las medidas de mitigación.

Los proyectos a desarrollarse por etapas, deben indicar en el Proyecto Urbanístico General con áreas y linderos, cada una de las etapas.

Se podrá solicitar y expedir una licencia por cada etapa, siempre y cuando, el urbanizador garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y la entrega proporcional de las áreas de cesión.

LICENCIA DE

2. CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Todas las edificaciones deben cumplir con las normas de sismo resistencia vigentes.

Todos los planos deben presentarse debidamente rotulados y firmados por los profesionales idóneos:

- Ingeniero Civil o mecánico o
- Arquitecto

Cuando una edificación existente no cuente con la licencia de construcción, o documento que hiciera sus veces. Para adelantar cualquier intervención, debe solicitar el reconocimiento de la existencia de esa edificación

1. Copia de la memoria de los cálculos y diseños estructurales, memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios de suelos y de los estudios geotécnicos, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de conformidad con las normas de construcción de sismo resistencia.
2. Copia en medio impreso del proyecto arquitectónico y cuando los municipios y distritos tengan una población superior a 30.000 habitantes en su cabecera urbana se deberá aportar copia en medio magnético, firmada por un arquitecto con matrícula profesional y por el solicitante de la licencia.
3. Los planos arquitectónicos elaborados de acuerdo con las normas urbanísticas y arquitectónicas deben contener como mínimo, la siguiente información:
 - Plantas, incluida la de cubiertas o techos.
 - Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada. En suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
 - Fachadas.
 - Cuadro de áreas de cada uno de los espacios de la edificación y áreas totales.
4. Si la solicitud no es de obra nueva y se presenta ante una autoridad diferente a la que otorgó la licencia original, o instrumento que hiciera sus veces, se deben adjuntar las licencias anteriores, junto con los respectivos planos.
5. Si es para intervenir un Bien de Interés Cultural, se requiere el concepto favorable del Ministerio de Cultura o de alguna de las filiales del, Consejo de Monumentos Nacionales o de la autoridad que haga sus veces, según lo dispuesto en la ley 397 de 1997
6. Si la licencia es para ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de edificaciones sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe adjuntar copia del acta o documento que haga sus veces expedido por el órgano competente de administración de la propiedad horizontal que autoriza la ejecución de las obras solicitadas, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

¡TENGA EN CUENTA!

Si la obra se va a realizar con materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los señalados por las normas de construcción sismo-resistentes vigentes, deberá contar con autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes" conforme a lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

Los planos de todos los proyectos deben presentarse en papel.

En los municipios con población mayor a 30.000 habitantes en su cabecera urbana también deben adjuntar una copia adicional en medio magnético.

Todos los proyectos en el espacio público, deben contemplar en su diseño las normas dirigidas a garantizar la accesibilidad y el desplazamiento de personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad con la Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005

TIPO DE LICENCIA	DOCUMENTOS ADICIONALES QUE DEBEN PRESENTARSE
PARCELACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plano topográfico del predio, indicando todas las reservas, afectaciones viales, limitaciones y restricciones, de acuerdo con el POT del Municipio. 2. Copia del proyecto de parcelación que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecen las normas vigentes y sus respectivos cuadros de áreas y diseño de las vías de acuerdo con el POT y la legislación agraria y ambiental. 3. Documento con las debidas autorizaciones que sustente la forma en que se garantizará la auto prestación de los servicios domiciliarios de energía, agua y el manejo de vertimientos de aguas residuales y residuos sólidos. 4. Si el predio está localizado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geológico o hidrológico, se deben adjuntar 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. El estudio deberá contar con el concepto favorable de la autoridad competente e incluir el diseño de las medidas de mitigación.
SUBDIVISIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Para la subdivisión rural y urbana, se debe adjuntar copia del plano del levantamiento topográfico con los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado. 2. Para la modalidad de loteo, se debe anexar un plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano del nuevo proyecto que señale los predios resultantes de la división propuesta, con sus linderos y cuadros de áreas.
INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plano de localización del proyecto. 2. Documento con la Descripción detallada del proyecto que incluya características generales, elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y la cobertura. 3. Copia de los planos de diseño firmados por el profesional responsable del diseño, que contengan la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> • Planta detallada con el diseño de la zona a intervenir. • Cuadro de áreas. • Especificaciones de diseño y construcción del espacio público. • Cuadro de arborización (si existe). • Plano de detalles constructivos

1.3. PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE DE UNA LICENCIA URBANISTICA

Después de llevar mis documentos, ¿cuál es el procedimiento que realizan las autoridades competentes para expedir mi licencia?

1.3.1. Radicación

Los documentos deben ser RADICADOS, es decir, recibidos oficialmente por la autoridad competente, la cual dejará constancia por escrito.

1.3.2. Comunicación

Allegada la totalidad de los documentos en legal y debida forma, la autoridad citará a los vecinos colindantes para que hagan valer sus derechos. Los

vecinos COLINDANTES son todos los propietarios, tenedores o residentes, de los predios que colindan con el predio de la solicitud.



¡¡IMPORTANTE!

Para informar a la comunidad sobre las solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción nueva, el solicitante deberá instalar una valla en un lugar visible desde la vía pública, que debe indicar lo siguiente:

- La iniciación del trámite de la licencia.
- El número de radicación.
- La autoridad ante la cual se tramita la solicitud.
- El uso y características básicas del proyecto.

Además, en los 5 días calendario siguientes a la radicación de la solicitud, el interesado deberá anexar al expediente una fotografía de la valla instalada, con la información indicada.

No obstante todos los terceros pueden presentar objeciones u observaciones por escrito.

No se podrá resolver una solicitud de licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la citación y sin que se resuelvan todas las objeciones.

Cualquier PERSONA puede presentar por escrito ante la autoridad encargada del trámite, observaciones u objeciones con respecto al proyecto.

La valla actúa como un medio de comunicación con la comunidad.

Y debe tener una dimensión de 180 cm X .80 cm.

Tratándose de solicitudes de Vivienda de Interés social INDIVIDUAL o en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal u otros inmuebles que pretendan adelantar obras en las otras modalidades de licencia de construcción, la valla tendrá una dimensión de 50 cm X 30 cm.

Los profesionales que firmen los planos son responsables conforme a lo establecido en la Ley 400 de 1997

Mientras la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-resistentes determina los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales idóneos, para intervenir la estructura, el ingeniero civil debe demostrar que ha ejercido su profesión por más de cinco años y anexar copia de la matrícula profesional.

Cuando no se realicen dentro del término las correcciones, la solicitud se entenderá desistida y se archivará el expediente mediante acto administrativo, del cual se remitirá copia a los demás autoridades del municipio, si en el municipio existen curadores urbanos, también se les enviarán a los demás curadores para que NO tramiten la misma solicitud sin dar cumplimiento a las correcciones indicadas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente. Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.

1.3.3. Revisión del Proyecto

La autoridad encargada de estudiar tramitar y expedir la licencia deberá estudiar y revisar el proyecto desde el punto de vista de concordancia técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, con el fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes y de los estudios geotécnicos que garanticen, seguridad y sismo-resistencia.

Los diseños estructurales y estudios geotécnicos, deben ser revisados por un ingeniero civil acreditado ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-Resistentes.

Los diseños de elementos no estructurales, serán revisados por un arquitecto, ingeniero civil o ingeniero mecánico acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-Resistentes.

La persona que efectuó la revisión debe dirigir un escrito a la autoridad que expide la licencia, donde explique el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas de sismo-resistencia.

¡ATENCIÓN!

En ningún caso, el profesional que revise los diseños puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con éste, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de los diseños y estudios técnicos del proyecto

1.3.4. Acta de Observaciones y Correcciones.

Después de realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística, y arquitectónica del proyecto, la autoridad competente suscribirá un acta de observaciones y correcciones, e informará al solicitante, por una sola vez, sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe hacer al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud de licencia.

El plazo que tiene el solicitante para complementar y ajustar el proyecto es de 30 días calendario, el cual puede ser ampliado máximo por 15 días calendario, a solicitud de parte. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Si no se hacen los ajustes en dicho término, se entenderá que ha desistido de la solicitud de la licencia y se elabora un auto de archivo.

1.3.5. Término para la expedición de la licencia

La autoridad competente, tendrá un plazo máximo de 45 días hábiles para RESOLVER la solicitud de una licencia, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Si el tamaño del proyecto o la complejidad del mismo lo ameritan, el plazo de expedición de la licencia podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

Vencido este término sin que se hubiese pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo establecido en el Código Contencioso Administrativo. La invocación del silencio se someterá al procedimiento establecido en el Código Contencioso-Administrativo.

La autoridad responsable esta obligada a expedir las certificaciones que se requieren para la aprobación del proyecto.

1.3.6. Acto Administrativo.

¿Qué sucede cuando la autoridad resuelve el trámite de la solicitud?



Las autoridades competentes dentro del término legal expedirán el acto administrativo motivado mediante el cual se apruebe o niegue la licencia.

Contra los actos administrativos que resuelven la solicitud de licencia, proceden los recursos de reposición y apelación.

Una licencia es susceptible de ser revocada por la misma autoridad que la expidió, o ante el alcalde Municipal o Distrital o de su delegado, en los términos previstos en el título V de la parte 1 del Código Contencioso Administrativo.

1.3.7. Notificación del Acto Administrativo.

El acto administrativo mediante el cual se otorga o se niega la licencia urbanística debe ser notificada a:

- a. Al solicitante de la licencia.
- b. A los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite.
- c. Si el solicitante de la licencia es un poseedor, deberá notificarse personalmente al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

1.	NOTIFICACIÓN PERSONAL. Se enviará la citación por correo certificado dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto administrativo.
2.	NOTIFICACIÓN POR EDICTO. Si no es posible hacer la notificación personal, se fijará un aviso durante diez (10) días hábiles, en un lugar público de la curaduría u oficina municipal o distrital, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.
3.	PUBLICACIÓN. El acto que resuelva la solicitud de la licencia deberá darse a conocer a los terceros interesados, por medio de la publicación de un extracto del documento en un periódico de amplia circulación, siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del artículo 24 del Decreto 564 de 2006.

1.3.8. Contenido del Acto Administrativo que otorga la Licencia



¿Qué contiene un Acto Administrativo de una licencia?

La licencia debe contener entre otra, la siguiente información:

1. Número consecutivo de **radicación y fecha** de expedición.
2. **Tipo de licencia** y modalidad que se autoriza.
3. Tiempo de **vigencia o duración** de la licencia.
4. Nombre e identificación del **titular y del urbanizador o constructor responsable**.
5. **Descripción y características del predio o predios objeto de la licencia** a saber:
 - a) folio de matrícula inmobiliaria del predio, o del de mayor extensión del que éste forme parte.
 - b) dirección o ubicación del predio con un plano de localización).
6. **Descripción y características básicas del proyecto** como el uso o usos de la edificación, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas según uso, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
7. **Copia de los planos** impresos aprobados por la autoridad competente.

1.3.9. 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 los efectos aún cuando sean enajenados.

¡ ATENCION!

Recuerde que Si la edificación tiene un área mayor a 3.000 metros cuadrados, debe someterse a supervisión técnica de acuerdo con las normas de construcción sismo-resistentes.

Para las edificaciones con área mayor a 3.000 metros cuadrados se deben realizar los controles de calidad de los materiales estructurales y elementos no estructurales empleados.

Si la licencia de intervención y ocupación de espacio público es para equipamiento comunal, conlleva también el otorgamiento de una licencia de construcción.

En cuyo caso el solicitante tendrá máximo 6 meses, para obtenerla.

Si no se obtiene la licencia, la licencia de intervención y ocupación perderá automáticamente su vigencia.

1.3.10. Obligaciones del titular

1. Ejecutar las obras de forma que se garantice la salubridad y **seguridad** de las personas, la estabilidad de los terrenos, de las edificaciones vecinas y de los elementos constituidos como de espacio público.
2. Realizar las **obras de urbanización de acuerdo con los proyectos técnicos aprobados** para redes de servicios públicos y vías. Además, entregar y dotar las áreas públicas **de cesión gratuita con destino a vías locales y equipamiento colectivo y de espacio publico.**
3. **Disponer de la licencia y los planos aprobados** siempre en la obra, y exhibirlos cuando las autoridades competentes los soliciten.
4. Cumplir con el **programa de manejo ambiental** de materiales y elementos, de acuerdo con la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente. Para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione o modifique.
5. Obtener el respectivo **Certificado de Permiso de Ocupación** al concluir la construcción.
6. Instalar los equipos y sistemas para **garantizar el bajo consumo de agua**, de conformidad con la Ley 373 de 1997.
7. Dar cumplimiento a las normas de eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar el desplazamiento de personas con movilidad reducida
8. Cumplir con las **normas de construcción sismo-resistentes** vigentes.

1.3.11. Tiempo de vigencia de las licencias

LICENCIAS DE URBANIZACIÓN	Vigencia de 24 meses , contados a partir de la fecha en que quede firme el acto administrativo.
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	Quando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción tendrá una vigencia de 36 meses , contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo
LICENCIAS DE PARCELACIÓN	Si no se terminan las obras, éstos plazos se puede prorrogar por una sola vez por 12 meses adicionales, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo.
LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN	Vigencia máxima de 6 meses , contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. Esta licencia NO puede ser prorrogada.
LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DE ESP. PÚBLICO	Vigencia de 24 meses para la ejecución total de las obras autorizadas. Podrá ser prorrogado una sola vez , por la mitad del tiempo inicialmente concedido; siempre y cuando se haga la solicitud 15 días antes de su vencimiento.

1.3.12. Transición de las normas urbanísticas

Cuando la licencia pierda su vigencia por vencimiento de plazo el interesado debe solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que expidió la anterior, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Y si se vence la licencia, y no he terminado las obras ¿qué tengo que hacer?

Si NO terminé las obras, ¿perdo el derecho de la licencia original cuando empecé mi proyecto?



Si las normas urbanísticas vigentes en el momento en que se expidió la licencia vencida cambiaron, el interesado por una sola vez puede solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas se le conceda con la misma norma con la que se otorgo la licencia vencida; siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y :

- No haya transcurrido un plazo de más de treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.
- El constructor o urbanizador, manifieste, bajo la gravedad del juramento, que las obras se encuentran en cualquiera de las siguientes etapas:

1. Para licencias de urbanización o parcelación	que las obras se encuentran ejecutadas en un 50%.
2. Para las licencias de construcción de unidades independientes estructuralmente,	que la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten con el 50% de la estructura portante
3. En el caso de licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente,	haber construido el 50% de la estructura portante

1.4. ESTADÍSTICAS E INFORMACIÓN DE LAS LICENCIAS

La autoridad responsable de expedir la licencia debe suministrar información sobre la expedición de la totalidad de las licencias otorgadas mensualmente, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, ante el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

Adicionalmente los curadores urbanos, deben reportar trimestralmente la información de licencias urbanísticas otorgadas en el trimestre inmediatamente anterior, a más tardar el 30 de enero, el 30 de abril, el 30 de julio y el 30 de octubre, en los formatos establecidos en el nuevo sistema de captura diseñado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y puesto en funcionamiento a través de la página WEB: www.minambiente.gov.co

1.5. CESIONES OBLIGATORIAS



¡Porque las cesiones son importantes!

ÁREA DE CESIÓN es una parte del predio urbanizable que el urbanizador debe transferir gratuitamente a favor del municipio, en compensación al derecho de desarrollarlo, mediante escritura pública registrada, como requisito obligatorio.

Las áreas de cesión son destinadas por el municipio para la construcción de vías, equipamientos colectivos y espacio público en general.

Por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirán las siguientes características:

1. Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos deben tener **acceso desde una vía** pública vehicular.
2. Las áreas de cesión deben ser proyectadas en forma **continua hacia el espacio público** sin interrupción por áreas privadas.
3. Las áreas de cesión **no deben localizarse** en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al 25%.

1.5.1 - Como se incorporan las áreas de cesión y se realiza su entrega material.

El espacio público resultante de procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará a las áreas del municipio, de acuerdo con los siguientes requisitos y procedimientos:

RESPONSABLE	DEBE ACTUAR
La autoridad competente	1. Exigir que en el registro de la escritura de constitución de la urbanización, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se determinen las áreas públicas objeto de cesión gratuita y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura deberá otorgarse y registrarse antes de iniciar las ventas del proyecto.
El urbanizador	2. Informar a la autoridad encargada de la administración y mantenimiento del espacio público sobre el otorgamiento de la escritura pública que incluye cláusula sobre la cesión gratuita.
El registrador de instrumentos públicos	3. Abrir un folio de matrícula inmobiliaria y registrar la cesión a nombre del Municipio o Distrito.
Las autoridades Municipales y Distritales encargadas del espacio público	4. Garantizar que las áreas de cesión obligatoria registradas mediante escritura pública, se inscriban en el inventario inmobiliario del espacio público.
	5. Realizar inspección para verificar la entrega material de las zonas objeto de cesión, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador dentro del término de vigencia de la licencia. La fecha de la diligencia será señalada y comunicada dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud escrita, que para el efecto haga el urbanizador.
	6. Suscribir el acta de la inspección que equivaldrá al recibo material de las áreas cedidas y será el medio probatorio para verificar si el urbanizador ha cumplido con las obligaciones establecidas en la licencia.

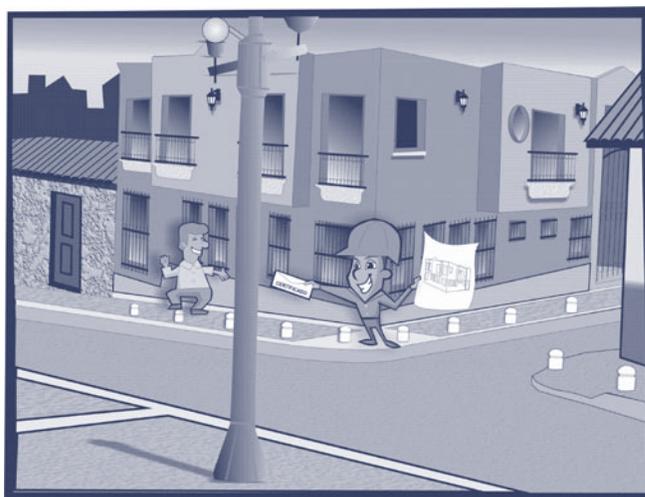
1.5.2 - Entrega anticipada de cesiones por desarrollo de un proyecto de interés público

Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al Municipio o Distrito, o éstos a los propietarios, que cedan el área correspondiente a la cesión para un desarrollo urbanístico futuro, siempre y cuando, esto sea conveniente para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el POT.

En este caso, se seguirán los procedimientos enumerados anteriormente para la realización de la escritura pública de cesión y su correspondiente inscripción en el registro.

1.6. CERTIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN

Y ahora que ya terminé mi obra, ¿qué debo hacer?



Concluidas las obras autorizadas a través de la licencia de construcción o del Acto de reconocimiento de una edificación existente el constructor debe solicitar el permiso de ocupación, a la autoridad encargada del control urbano y posterior de obra.

La autoridad tendrá 15 días hábiles a partir de la fecha de esta solicitud para realizar una visita técnica y expedir este certificado, sin ningún costo. Por medio de este documento, la autoridad encargada del control urbano, certifica:

- Que las obras construidas se hicieron de acuerdo con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
- Que las obras de adecuación autorizadas en el Acto de reconocimiento cumplen con las normas de sismo-resistencia y/o con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

Quien realice la visita técnica, debe elaborar un acta, en la que se hará la descripción de las obras realizadas.

Si se verifica que se incumplió lo autorizado en la licencia, no se expedirá el certificado y se iniciará el trámite para imponer las sanciones correspondientes.

1.7. CONTROL Y VIGILANCIA

Conforme con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, los alcaldes o sus agentes, deben vigilar y controlar que lo dispuesto en la intervención de los predios y las obras sobre ellos ejecutadas cumplan lo dispuesto en la licencias urbanística respectiva y con las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial

Esta inspección se realizará mediante visitas técnicas periódicas durante y después de la ejecución de las obras, y se dejará constancia mediante acta firmada por el visitador y el responsable de la obra.

Para facilitar el control urbano los Curadores Urbanos deben enviar copia de la licencias otorgadas durante los 5 días siguientes después de que esta haya quedado en firme.

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.

1.8. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Los titulares de licencias urbanísticas, urbanizadores y constructores deben desarrollar o intervenir su predio conforme lo autorice la licencia urbanística.

Se considera que toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación sin licencia o que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de infractores.

Igualmente se considera infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio. Así como la no existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella.

¿Qué sucede si una persona incurre en una infracción urbanística?



La infracción urbanística dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, según la gravedad y la magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

1.9. EDIFICACIONES EN ESTADO DE RUINA

¡CUIDADO!

Cuando un inmueble presente problemas graves de tipo estructural y atente contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde o por conducto de sus agentes, lo declarará en ESTADO DE RUINA, previo peritaje técnico sobre vulnerabilidad estructural de la construcción.

La declaración en estado de ruina hará las veces de licencia de construcción en la modalidad de demolición y la autoridad ordenará su demolición parcial o total a costa del propietario.



Para saber si una edificación tiene valor cultural, histórico o arquitectónico, se debe consultar el POT del municipio o con la autoridad competente para conocer las normas de declaratoria.

¡ATENCIÓN!

Si el inmueble está declarado como patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, se ordenará su reconstrucción inmediata, según el diseño original y de acuerdo con las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

1.10. ACTUACIONES QUE NO NECESITAN LICENCIA

Y ¿Si voy a cambiar materiales o tuberías de mi inmueble, necesito también licencia?

1. No amerita solicitar licencia para REPARACIONES LOCATIVAS, es decir, cuando se realizan obras de reparación o mejoras como:

- Mantenimiento.
- Sustitución, mejora o restitución o mejoramiento de materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general.
- Sustitución, mejora o ampliación de redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.



2. No se requiere licencia de subdivisión cuando:
 - La división material sea ordenada por sentencia judicial en firme.
 - Se subdivida un predio por motivo de la ejecución de las obras de utilidad pública.
3. No se requiere solicitar licencia de INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO cuando:
 - 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 actividades expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamental, municipal o distrital, en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen .
 - Cuando los privados realicen intervenciones en los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines. No obstante, estas intervenciones deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida de conformidad con las normas distritales o municipales aplicables para el efecto.
 - Para ejecutar obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias, de estos trabajos se rendirá un informe a la autoridad competente para que realice la inspección correspondiente.

1.11. OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LAS LICENCIAS

Son actuaciones que se pueden adelantar con ocasión de la expedición de una licencia o de manera independiente, a solicitud del interesado.

TIPO DE ACTUACIÓN	LA AUTORIDAD COMPETENTE
AJUSTE DE COTAS O ÁREAS DE UN PROYECTO	Autoriza corregir cotas o medidas y áreas del predio(s) en los planos urbanísticos aprobados de una urbanización ejecutada en su totalidad.
CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA	Dictamen escrito mediante el cual se informa al interesado sobre las normas aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. No otorga derechos ni obligaciones.
CONCEPTO DE USO DEL SUELO	Dictamen escrito mediante el cual se informa al interesado sobre los usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del POT. No otorga derechos ni obligaciones.
COPIA CERTIFICADA DE PLANOS	Certifica que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia.
APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Aprueba los planos y documentos exigidos por la Ley 675 de 2001 que corresponden fielmente al proyecto arquitectónico aprobado mediante licencia urbanística. Estos deben indicar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.
AUTORIZACIÓN PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS	Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria para futuras obras de parcelación, urbanización o construcción. Con fundamento en estudios geotécnicos que garantizan la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

TENGA EN CUENTA QUE...

Estas otras actuaciones no generan expensas adicionales ante el curador urbano, cuando se solicitan simultáneamente con el estudio, trámite y expedición de la licencia urbanística.

Y si solicito alguna de estas otras actuaciones ¿cuál es el plazo para obtener una respuesta?



El término para que la autoridad competente se pronuncie sobre estas actuaciones, será de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.

1.12 PAGO DE EXPENSAS ANTE CURADORES URBANOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES

La solicitud de licencias urbanísticas, ocasiona un pago de expensas UNICAMENTE ante el curador urbano, éstas se encuentran reguladas por el Decreto 564/06 Título III, capítulo VIII.

Las expensas son un pago independiente de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a las licencias.

1.12.1. Expensas por licencias urbanización, parcelación y construcción.

Para la liquidación de expensas por concepto de licencias de urbanización, parcelación y construcción se aplica la ecuación del artículo 109 y s.s. del Decreto 564/06.

Así mismo el decreto regula el tema de las expensas de la licencia de subdivisión, reconocimiento de la existencia de un inmueble y otras actuaciones en los siguientes términos:

1.12.2 Expensas por Licencias de subdivisión:

La licencia de subdivisión rural y urbana genera un pago único de un (1) salario mínimo legal mensual vigente en el momento de la radicación.

La licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, se liquidará sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

Las expensas por solicitud de licencias de proyectos destinados a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, (VIS) serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) del valor

Ley 810 de 2003, (art 11).

Área útil urbanizable		Gasto único	
De 0 a 1.000	M ²	Dos (2)	SMLD
De 1.001 a 5.000	M ²	Medio (0.5)	SMLM
De 5.001 a 10.000	M ²	Un (1)	SMLM
De 10.001 a 20.000	M ²	Uno y medio (1.5)	SMLM
Más de 20.000	M ²	Dos (2)	SMLM

1.12.3. Gastos por el reconocimiento de la existencia de un inmueble

Los gastos que se generen por la expedición del acto de reconocimiento, se liquidarán con base en las tarifas y demás condiciones vigentes para la liquidación de las licencias de construcción.

CASOS	Gasto por reconocimiento
1 Por el reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social.	Corresponde al cincuenta por ciento (50%) del valor total calculado.
2 Por el reconocimiento individual de vivienda de interés social	Cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda.

1.14.3. Gastos por otras actuaciones:

Las siguientes actuaciones podrán ser objeto de gastos cuando se ejecuten de manera independiente de la licencia:

1. Ajuste de cotas, medidas y áreas		Gasto	
Estratos 1 y 2		Cuatro (4)	SMLD
Estratos 3 y 4		Ocho (8)	SMLD
Estratos 5 y 6		Doce (12)	SMLD
2. Copia certificada de planos.			
Por cada plano		Un (1)	SMLD
3. Aprobación de los planos de propiedad horizontal			
Hasta 250	M ²	0.25	SLMM
De 251 a 500	M ²	0.5	SMLM
De 501 a 1.000	M ²	Uno (1)	SMLM
De 1.001 a 5.000	M ²	Dos (2)	SMLM
De 5.001 a 10.000	M ²	Tres (3)	SMLM
De 10.001 a 20.000	M ²	Cuatro (4)	SMLM
Más de 20.000	M ²	Cinco (5)	SMLM

4. Autorización para el movimiento de tierras:

Hasta 100	M ³	Dos (2)	SMLD
De 101 a 500	M ³	Cuatro (4)	SMLD
De 501 a 1.000	M ³	Uno (1)	SMLM
De 1.001 a 5.000	M ³	Dos (2)	SMLM
De 5.001 a 10.000	M ³	Tres (3)	SMLM
De 10.001 a 20.000	M ³	Cuatro (4)	SMLM
Más de 20.001	M ³	Cinco (5)	SMLM

5. Aprobación del proyecto urbanístico general (Área útil urbanizable)

Por c/ 5.000 del área útil urbanizable	M ²	Diez (10)	SMLD
--	----------------	-----------	------

Por etapas, se descuenta el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra objeto de la licencia. La expensa no puede ser mayor de 5 SMLM

- Salario mínimo legal mensual = **SMLM**
- Salario mínimo legal diario = **SMLD**
- Metros cuadrados **M2**
- Metros cúbicos **M3**

2.Reconocimiento de edificaciones



¿Qué es el reconocimiento de edificaciones?

Es la actuación mediante la cual el curador o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, declara la existencia de edificaciones finalizadas antes del 27 de junio de 2003 y que no cuentan con licencia de construcción.

En el acto de reconocimiento se establecerán si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismo-resistencia y a las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en los POT y los instrumentos que los reglamenten, en el mismo se dejara manifestación expresa que tiene el titular de solicitar certificado de permiso de ocupación.

2.1. REQUISITOS Y TERMINOS

Y ¿Cuáles son los requisitos para reconocer mi edificación?

Para realizar la solicitud de reconocimiento de una edificación ante la autoridad competente se deben diligenciar los mismos documentos generales que se solicitan para obtener las licencias urbanísticas.



Y adicionalmente, se debe entregar lo siguiente:

RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

1. Levantamiento o plano arquitectónico de la construcción, firmado por un arquitecto idóneo responsable legalmente por la autenticidad de la información.
2. Copia de un peritaje técnico que determine la estabilidad de la construcción y de las intervenciones y obras que se requieran para disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación. El peritaje técnico estará firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

Cuando se demuestre que la edificación se construyó antes del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse siguiendo los lineamientos del Decreto 2809 de 2000.

Para aquellas construcciones desarrolladas y terminadas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismo-resistencia previstas

Las construcciones declaradas como Monumentos Nacionales y Bienes de Interés Cultural son casos EXCEPCIONALES y quedaran reconocidas con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria.

3. Declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

SI ES VIS – El Peritaje técnico para mejoramiento de vivienda de interés social, es de un piso debe cumplir con lo siguiente:

PERITAJE PARA UN PISO VIS

1. CUBIERTAS: Construidas con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo se encuentren en buen estado o sean habitables para garantizar su seguridad.
2. MUROS O ELEMENTOS RESISTENTES ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de muros complementarios. CUBIERTAS: construidas con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo se encuentren en buen estado o sean habitables para garantizar su seguridad.
3. ESTRUCTURA: Que la edificación cuente con los elementos previstos en el Título E de la NSR-98, según zona de amenaza sísmica en el siguiente orden:
 - 3.1. Vigas de amarre al nivel de la cubierta
 - 3.2. Columnetas de confinamiento
 - 3.3. Exigencia de viga al nivel de sobrecimiento

Profesional responsable
(ver título VI Ley 499/97)
Dejará constancia en el formulario
único de solicitud del reconocimiento

Para el mejoramiento de
edificaciones de 2 ó más pisos
les aplica las normas
generales.

RADICACIÓN PARA EL RECONOCIMIENTO DE VIS PARA MEJORAMIENTO
Las solicitudes de los proyectos de MEJORAMIENTO que tratan los Decretos 975 de 2004 y 37 de 2006.
Podrán ser radicados de manera colectiva por parte del oferente ante cualquier curador urbano, sin sujeción al reparto que trata el art. 98 del Decreto 564 de 2006 o autoridad municipal que haga sus veces

El término para resolver la solicitud de reconocimiento de una edificación, será el mismo previsto para la expedición de licencias urbanísticas, es decir 45 días hábiles.

La autoridad competente, deberá informar a las autoridades que ejercen el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que le sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

La edificación debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismo-resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el Municipio o Distrito haya definido para tal efecto.

En el Acto de Reconocimiento se dejará constancia de la obligación que tiene el titular de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación. En estos casos, también se informará a las autoridades encargadas del control urbano para que aseguren el cumplimiento de las obligaciones de adecuación establecidas en el acto de reconocimiento.

El término para resolver el reconocimiento de las edificaciones es el mismo previsto para las licencias de construcción.

2.2 EFECTOS DEL ACTO DE RECONOCIMIENTO.

El Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación, surte los mismos efectos de una licencia de construcción, y causara los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción.

SI ES VIS – Para la declaratoria de elegibilidad de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, según Decretos 975 de 2004 y 3702 de 2006, este acto administrativo igualmente hará las veces de licencia.

Cuando sea necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo-resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el Municipio o Distrito haya definido, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses sin posibilidad de ampliación, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute estas obras.

Si el reconocimiento corresponde a programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados por el Municipio o Distrito, podrán ampliar el plazo hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismo-resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables.

2.3 COMPENSACIONES

Si en las normas Municipales o Distritales se exigen compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido a que las edificaciones o desarrollos no cumplen con las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, las autoridades deben establecer las condiciones para hacer efectiva dicha compensación, por parte del titular del acto de reconocimiento.

3. Legalización de asentamientos humanos

Si tengo que ajustar mi edificación para que cumpla con las normas de sismo-resistencia y las del POT, ¿quién me informa?



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

Es el proceso a través del cual la administración Municipal o Distrital reconoce 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.

3.1 INICIATIVA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN

Este proceso de legalización podrá iniciar de oficio, por parte de la autoridad Municipal o Distrital facultada, o por solicitud del urbanizador, el enajenante del predio, o la comunidad afectada, o los propietarios de terrenos. En todo caso corresponde al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en su conjunto, asumir las obligaciones que se derivan del proceso.

3.2 REQUISITOS

Para iniciar el proceso se deberá aportar:

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

Los planos definitivos que se anexen, ADEMÁS deben estar rotulados y contener la firma, nombre, identificación y/O matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o responsable del trámite.

OJO!

Si los documentos aportados no coinciden con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud y sus anexos serán devueltos a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar.

Para realizar los ajustes, los solicitantes dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación. Una vez vencido el término, se entenderá como desistido el trámite.

Así mismo se deberá adjuntar:

LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
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 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la autoridad 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, carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina Planeación, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. Los planos deberán cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente, así como: la delimitación del espacio público que se entregará al Municipio o Distrito y la regularización urbanística propuesta que establezca las obligaciones y compromisos, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

3.3. ACCIONES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE LOS MUNICIPIOS Y DISTRITOS EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN:

1.	Radicada la petición, la autoridad competente elaborará el estudio técnico y jurídico de la documentación dirigido a establecer la procedencia de la legalización (plazo de 15 días hábiles)
2.	<p>Visita ocular, de lo cual levantará un acta. Esta debe contener como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existencia del asentamiento y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual. • Grado de consolidación del asentamiento el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual. • Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas.

3.	Si no coinciden los documentos aportados con lo verificado en la visita, la autoridad los devolverá a los interesados junto con comunicación escrita. En caso de devolución de los planos y documentos aportados para correcciones, una vez se entreguen corregidos se dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización.
4.	En caso que no proceda el proceso de la legalización se comunicara a los interesados los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los recursos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Si el trámite de legalización es iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad competente deberá:

1.	Comunicar al urbanizador o propietario inscrito mediante correo certificado, sobre la iniciación del proceso y citarlo para que comparezca y haga parte 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.
2.	Publicar en un diario de amplia circulación una comunicación dirigida a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados por el proceso de legalización, el inicio del mismo, el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente.
3.	Anexar al expediente copia de la comunicación y de la publicación, al igual que el acta de la visita al terreno realizada.

Si el urbanizador o propietario de los terrenos no está de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones o no se presenta, 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 áreas que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la que se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al Municipio o Distrito.

3.4. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

La autoridad que adelante el proceso de legalización, en coordinación con las demás autoridades involucradas en el trámite, definirá las condiciones urbanísticas que deberá cumplir el asentamiento objeto de legalización. El tiempo establecido para este trámite es de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de la legalización.

De acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 388/1997, los suelos de protección están constituidos por las zonas y áreas de terreno localizados en suelos urbanos, rurales, de expansión urbana o suburbano que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o que por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse

El estudio urbanístico necesario, deberá contener la siguiente información:

1.	La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2.	Las zonas de reserva para el desarrollo de las vías y los servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
3.	Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el POT con relación a: <ul style="list-style-type: none"> a) Elementos de las zonas de protección ambiental; b) Zonas de amenaza y riesgo no mitigable; c) Clasificación del suelo; d) Definición de usos del suelo; e) Programas, operaciones y proyectos estructurantes; f) Acciones de mejoramiento previstas; g) Lineamientos ambientales; h) Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.
4.	El 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, debe incluir la firma, nombre, identificación y matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

La autoridad pondrá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando haga parte dentro del proceso, el estudio urbanístico final, por el término de diez (10) días, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones que defina este estudio.

Para esto, se fijará un aviso en la cartelera de la oficina encargada, informando el lugar y horario de consulta del estudio y advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan 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 desfijación del mismo.

3.5. CONCLUSIÓN DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN

El proceso de legalización culmina con la expedición de una resolución de legalización, por parte de la oficina de planeación o la dependencia que haga sus veces. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones de quienes hicieron parte en el proceso.

La resolución de legalización contendrá, entre otros:

- El reconocimiento oficial del asentamiento.
- La aprobación de los planos correspondientes a su regularización.
- La reglamentación respectiva.
- Las acciones de mejoramiento barrial.
- Todas las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

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

3.6 CUANDO NO PROCEDE EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES NI LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS



No es procedente el proceso de legalización de asentamiento y el reconocimiento cuando éstos se encuentren total o parcialmente localizadas en:

1. Áreas o zonas de protección ambiental* en suelo clasificado como de protección en el POT 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. Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el POT y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Inmuebles afectados por obra pública; según los términos y condiciones del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Glosario

A continuación se transcriben las definiciones contenidas en la legislación y esta guía técnica, con el objeto de facilitar su comprensión y aplicación

ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

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

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia. (Véase Artículo 27 del Decreto 564 de 2006).

CURADOR URBANO

Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del Municipio o Distrito que la administración Municipal o Distrital le haya determinado como de su jurisdicción. (Véase Artículo 9 de la Ley 810 de 2003).

DESISTIMIENTO DE SOLICITUDES DE LICENCIA

Se podrá desistir la licencia urbanística en tres situaciones concretas:

1. Si pasados treinta días, el peticionario no cumple con los requisitos exigidos para la solicitud de la licencia respectiva se entenderá desistida la solicitud.
2. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma, mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada.

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

Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes. (Véase Artículo 30 Decreto 564 de 2006).

3. Un vez el proyecto es aceptado y transcurren sesenta (60) días después del requerimiento al solicitante de la licencia de aportar los comprobantes de pago por concepto de los gravámenes y éste no acredita su pago, se entenderá desistida la solicitud.

EXPENSAS

Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir de la expedición del presente decreto, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 109 del presente decreto, corresponde a:

- a) Los gastos que demanda la prestación del servicio, y
- b) La remuneración del curador. (Véase artículo 107 del Decreto 564 de 2006).

IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, pueden crear los siguientes impuestos, organizar su cobro y darles el destino que juzguen más conveniente para atender a los servicios municipales:

- b). Impuesto de delineación en los casos de construcción de nuevos edificios o de refacción de los existentes. (Véase Artículo 233 del Decreto 1333 de 1986).

IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones. (Véase Artículo 108 Decreto 564 de 2006).

LICENCIA URBANÍSTICA

Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (Véase Artículo 1 Decreto 564 de 2006).

MERA TENENCIA

La que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno (Véase Artículo 775 del Código Civil).

NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia. (Véase Artículo 15 de la Ley 388 de 1997).

POSESION

Es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo (Véase Artículo 762 y subsiguientes del Código Civil).

PROPIEDAD

Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad (Véase Artículo 669 del Código Civil).

RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estos estén sujetos a posteriores correcciones. (Véase parágrafo primero artículo 14 Decreto 564 de 2006).

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

Es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir licencias, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Así mismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas que las autoridades Municipales, Distritales y del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establezcan para el efecto. (Véase Artículo 57 del Decreto 1600 de 2005)

RENUNCIA AL TÉRMINO DE EJECUTORIA

Los términos son renunciables por los interesados en cuyo favor se concedan. Si se renuncia al término de ejecutoria, la decisión queda en firme inmediatamente para quien renuncia y por lo tanto, luego de la renuncia a dicho término, no es procedente interponer los recursos de la vía gubernativa. (Véase artículo 122 del Código de Procedimiento Civil).

REVISIÓN DEL PROYECTO

El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes. (Véase el artículo 26 del Decreto 564 de 2006).

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. (Véase artículo 17 del Decreto 564 de 2006).

TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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

También podrán ser titulares las autoridades 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.

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

(Véase artículo 16 del Decreto 564 de 2006).

VECINOS

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 18 de este decreto. (Véase se segundo inciso, artículo 24 del Decreto 564 de 2006).

ANEXO: Diagrama de flujo

Procedimiento general para la expedición de licencias urbanísticas

