Tabla de Contenido

1 ¿QUÉ SON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS? 2
2 REQUISITOS LICENCIAS URBANÍSTICAS (DOCUMENTOS GENERALES) 2
3 LICENCIA DE URBANIZACIÓN 3
3.1. DEFINICIÓN LICENCIA DE URBANIZACIÓN 3
3.2. DESARROLLO 3
3.3. SANEAMIENTO 3
3.4. REURBANIZACIÓN 3
4 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN 4
4.1. REQUISITOS MODALIDAD DE DESARROLLO 4
4.2. REQUISITOS MODALIDAD DE SANEAMIENTO 4
4.3. REQUISITOS MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN 5
5 LICENCIA DE PARCELACIÓN 6
5.1. DEFINICIÓN LICENCIA DE PARCELACIÓN 6
6 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE PARCELACIÓN 6
7 LICENCIA DE SUBDIVISIÓN 8
7.1. DEFINICIÓN LICENCIA DE SUBDIVISIÓN 8
7.2. SUBDIVISIÓN RURAL 8
7.3. SUBDIVISIÓN URBANA 8
7.4. RELOTEO 8
8 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN 8
9 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 10
9.1. DEFINICIÓN Licencia de subdivisión 10
9.2. OBRA NUEVA 10
9.3. AMPLIACIÓN 10
9.4. ADECUACIÓN 10
9.5. MODIFICACIÓN 10
9.6. RESTAURACIÓN 10
9.7. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL 10
9.8. DEMOLICIÓN 10
9.9. RECONSTRUCCIÓN 11
9.10. CERRAMIENTO 11
10 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

1 ¿QUÉ SON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS?

Las licencias urbanísticas son permisos oficiales que se necesitan antes de hacer cambios en terrenos o edificios, asegurando el cumplimiento de las normas urbanísticas y el Esquema de Ordenamiento Territorial. Este permiso lo expide la secretaría de planeación y obras públicas del municipio de Caldas, Boyacá.

2 REQUISITOS LICENCIAS URBANÍSTICAS (DOCUMENTOS GENERALES)

Artículo 1. Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021: 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 calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya des englobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. **Copia de la escritura pública.**
3. **El formulario único nacional** para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.
4. **Copia del documento de identidad del solicitante**
   - 3.1. **Persona natural:** Cédula del o los propietarios.
   - 3.2. **Persona Jurídica:** Certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y, copia de la cédula del representante legal.
5. **Poder especial** debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
6. **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. **(Paz y salvo).**
7. **Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes** en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

3 LICENCIA DE URBANIZACIÓN

3.1. **DEFINICIÓN 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 Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.

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, 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.

3.2. **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.

3.3. **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 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. 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.

3.4. **REURBANIZACIÓN:** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

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 del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

4 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 2. Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021: Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo 1º, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad.

4.1. REQUISITOS MODALIDAD DE DESARROLLO:

a) **Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS,** firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado, en el cual se indique:

1. Área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, incluyendo entre otras, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas.

b) **Plano de proyecto urbanístico,** firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño, debe contener:

1. Cuadro de áreas.
2. Perfil vial.

c) **Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes:**

1. Servicio de Energía Eléctrica.
2. Servicio de Acueducto.
3. Servicio de Alcantarillado.
4. Servicio de gas y recolección de residuos sólidos.

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.

4.2. REQUISITOS MODALIDAD DE SANEAMIENTO:

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.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

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 i 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 a las dependencias municipales competentes de las áreas de cesión pública ejecutadas.

e) En el evento en que, al momento de la solicitud de la modalidad de saneamiento, se evidencien cambios en las condiciones de amenaza y riesgo no previstas en la licencia de urbanización vencida, se deberán allegar los estudios detallados de amenaza y riesgo.

4.3. REQUISITOS MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN:

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

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^2 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 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.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

5 LICENCIA DE PARCELACIÓN

5.1. **DEFINICIÓN LICENCIA DE PARCELACIÓN.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en **suelo rural y suburbano**, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Esquema 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 autoprestación 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.

6 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 3. Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021: Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo 1º, se deberán aportar los siguientes documentos:

a) **Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS,** firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado, en el cual se indique:

1. Área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas.

b) **Plano de proyecto de parcelación,** firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño, debe contener:

1. Predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados
2. Cuadro de áreas.
3. Perfil vial.

c) **Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico,** o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos.

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 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,

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra 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 parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

Parágrafo. Cuando se trate de una licencia de parcelación para saneamiento, además de los requisitos previstos en el artículo primero de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

a) **Copia de la licencia vencida de parcelación y construcción en suelo rural**, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos aprobados con base en los cuales se ejecutó el 80% del total de cesiones obligatorias.
b) **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.**
c) **Plano impreso del proyecto de parcelación**, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de las cesiones obligatorias ejecutadas y la parte de las cesiones a ejecutar, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará con la segunda licencia.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

7 LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

7.1. **DEFINICIÓN LICENCIA DE SUBDIVISIÓN.** 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 Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

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

Son modalidades de la licencia de subdivisión: En suelo rural y de expansión urbana:

7.2. **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 Esquema de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

En 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 la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes solo 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.

7.3. **SUBDIVISIÓN URBANA:** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano.

Solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

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) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

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

8 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

Artículo 4. Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021: Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo 1º, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

a) **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.

b) **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.

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

Nota: La unidad de menor extensión no debe tener menos de 1 Ha (Artículo 111 del acuerdo 003 del 2002 EOT Municipal).

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

9 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

9.1. **DEFINICIÓN Licencia de subdivisión.** 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 Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

9.2. **OBRA NUEVA:** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

9.3. **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.

9.4. **ADECUACIÓN:** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

9.5. **MODIFICACIÓN:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

9.6. **RESTAURACIÓN:** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

9.7. **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente 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 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 - 2015. 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.

9.8. **DEMOLICIÓN:** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

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 la autoridad competente.

9.9. **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.

9.10. **CERRAMIENTO:** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada

10 DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 5. Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021: Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo 1º, se deberán aportar los siguientes documentos

a) **Informe con la propuesta de reforzamiento estructural** (Memorias de cálculos y diseños de elementos estructurales y no estructurales. El documento que contenga el peritaje técnico se señalarán las obras de reforzamiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel de seguridad y estabilidad indicada en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.).

b) **Planos estructurales del proyecto.**

c) **Planos hidrosanitarios.**

d) **El proyecto arquitectónico**, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

1. Localización.
2. Plantas.
3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
4. Fachadas.
5. Planta de cubiertas.
6. Cuadro de áreas.

c) **Certificado de viabilidad de servicios públicos:** en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.

d) Información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

e) Certificado de Nomenclatura (Urbano) o Certificado de estratificación (Rural).

f) Concepto de uso de suelo rural o urbano.

g) Memoria de los cálculos y diseños de elementos estructurales y no estructurales.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660

h) Los estudios geotécnicos y de suelos.

i) Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.

j) Copia del 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 firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

k) 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 (debe ser mayor a 5 años).

***NOTA:** Los estudios, diseños, y planos presentados deben cumplir con los requerimientos mínimos que exige la NSR-10.

****NOTA:** No es necesario adjuntar como documento adicional el ítem a) para modalidades distintas al refuerzo estructural.

*****NOTA:** Para las licencias de reconocimiento, se deben adjuntar como documentos adicionales los ítems i), j) y k).

******NOTA:** No se requerirá la presentación de los documentos adicionales descritos en los ítems g) y h) cuando el terreno destinado a la construcción de viviendas de uno y dos pisos y presente condiciones adecuadas. En tales situaciones, se deberá proporcionar la investigación mínima especificada en el Título E del Reglamento NSR-10.

Alcaldía Municipal De Caldas Boyacá
Dirección: Carrera 3 No. 2-09
Palacio Municipal, Caldas Boyacá
E-mail: contactenos@caldas-boyaca.gov.co
Celular: (+57) 3219488825
Código postal:154660