



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

**CIRCULAR EXTERNA No. 001**  
**(enero 17 de 2017)**

**PARA: URBANIZADORES, CONSTRUCTORES, PROFESIONALES EN EL AREA DE INGENIERIA Y LA ARQUITECTURA Y COMUNIDAD EN GENERAL.**

**ASUNTO: REQUISITOS DE LICENCIA URBANISTICAS Y OTRAS DISPOSICIONES**

Teniendo en cuenta las disposiciones e inquietudes de la comunidad frente a los requisitos para la expedición de licencias urbanísticas establecidas en el decreto 1469 de 2010, la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, dependencia encargada en el Municipio del trámite administrativo para la expedición de licencias de urbanísticas, ve la necesidad de consolidar los diferentes aspectos del citado decreto para claridad de toda la comunidad interesa en adelantar este tipo de trámites.

En cumplimiento de la normatividad vigente, informa:

REQUISITOS QUE ACOMPAÑAN A UNA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DECRETO 1469 DE ABRIL 30 DE 2010

“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 y se expiden otras disposiciones”.

**Licencia urbanística.** Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)  
Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040  
Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

**Clases de licencias.** Las licencias urbanísticas serán de:

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

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa.

**DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD**

- a) Diligenciar el Formulario Único Nacional los nombres de los titulares de la licencia, teléfono, correo electrónico y nombre de los propietarios (actuales) de los predios colindantes al proyecto.
- b) Fotocopia Escritura Pública del Predio.
- c) Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud, vigente (1 mes).
- d) Copia del documento de identidad (persona natural); en caso de ser persona jurídica documento legal para acreditar la existencia y representación.
- e) Poder autenticado, cuando se actúe mediante apoderado, con fotocopia de la cédula del apoderado.
- f) Copia del documento que acredite el pago del impuesto predial vigente.
- g) Certificaciones de la disponibilidad de servicios públicos
- h) Tarjeta profesional y certificado de la vigencia de la tarjeta profesional que avala diseños y levantamientos topográficos.

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)  
Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040  
Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

**DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

- a) Plano topográfico del predio, firmado por profesional
- b) Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto.
- c) Estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos si es del caso.

**DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE PARCELACION**

- a) Plano topográfico del predio, firmado por profesional.
- b) Plano del proyecto de parcelación, debidamente firmado por arquitecto.
- c) Estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos si es del caso.
- d) Planos acueducto y alcantarillado, eléctrico, urbanístico, topográfico, estudios de suelos
- a) Plano topográfico del predio. Este debe indicar las reservas, afectaciones por interés general y las limitaciones urbanísticas.
- b) Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, expedida por la correspondiente autoridad.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)

Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040

Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

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.

**DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**

- f) Plano del levantamiento topográfico que señale el antes y después de la subdivisión propuesta. (Modalidades de subdivisión rural y urbana).
- g) Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta. (Modalidad de reloteo).

**DOCUMENTOS RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES**

- a) Levantamiento arquitectónico de la construcción existente.
- b) Copia del peritaje técnico para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar, (firmado por profesional idóneo), quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
- c) Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entiende bajo la gravedad de juramento.

**DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.**

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el esquema de Ordenamiento Territorial.

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)

Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040

Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de 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.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.
8. **Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.
9. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Para proyectos de licencia de construcción de edificaciones de uno y dos pisos se debe anexar copia de los planos estructurales del proyecto (planta de cimentación con ejes, plantas estructurales con ejes, despiece de elementos de confinamiento y especificación de materiales) firmados y rotulados por el profesional para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Estos planos deben contener las características

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)

Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040

Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

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

Para proyectos de licencia de construcción de edificaciones de tres o más pisos se deben anexar además de lo anterior, copia cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos según capítulo H del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Se deben presentar como mínimo dos (2) juegos de copias de los planos arquitectónicos en presentación 0.70 x 0.50 o 1.00 x 0.70, debidamente firmados en original por cada, diseño del proyecto en medio magnético (CD).

**Información requerida en los planos:**

- a) Área del lote, linderos, debidamente acotados
- b) Área de lotes subdivididos (1, 2, 3 y 4...) linderos debidamente acotados
- c) Localización y ubicación geométrica (georreferenciada) con dirección y/o referencia exacta
- d) Cuadro de Áreas (área total, área de lotes, servidumbres, vías, cesiones etc.)
- e) Rotulo (municipio, propietario, profesional responsable, dirección exacta, fecha, No. catastral, contenido, Escala y No. de plancha).

| Planos                                                                                    | Escala      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Localización general                                                                      | 1:500 1:200 |
| Implantación                                                                              | 1:50        |
| Planos estructurales de cimentación,<br>Entre piso y cubierta, ejes, cimientos y desagües | 1:50        |

**TERMINOS PARA RESOLVER SOLICITUDES DE LICENCIAS DECRETO 1469 DE ABRIL 30 DE 2010**

Artículo 34. Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. La Entidad Municipal encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)  
Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040  
Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma.

Vencido este plazo sin que las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo. Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.

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

SANCIONES URBANISTICAS LEY 810 DE 2003 1/13 “Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores.

Se aplicara infracciones urbanísticas al sector urbano y centro poblados, no aplicara para el sector rural.

**Artículo 104. Sanciones urbanísticas.**

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) SMLDV por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) SMLMV, para Ley 810 de 2003 3/13, quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) SMLDV por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) SMLMV, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia.

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)

Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040

Telefax. 098 247 70 90



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CUNDAY  
NIT. 800100052-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

3. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) SMLDV por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) SMLMV para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado.

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

5. A las anteriores sanciones se le sumara la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994”.

Cordialmente,

**MARIA VANNESA SOTO LADINO**  
**Secretaria de Planeación y Obras Públicas**

“VOLUNTAD Y TRABAJO PARA LA PAZ”

Mail: [alcaldia@cunday-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@cunday-tolima.gov.co); [contactenos@cunday-tolima.gov.co](mailto:contactenos@cunday-tolima.gov.co)

Carrera 5 Calle 5 Esquina Palacio Municipal- Código Postal 734040

Telefax. 098 247 70 90