

DECRETO No. 010-02-02-02-065

(27 de FEBRERO de 2016)

“POR MEDIO DEL CUAL SE SE FIJAN LAS TARIFAS PARA LOS SERVICIOS DE PLANEACIÓN Y SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE CONSTRUCCION, DE PARCELACION, AL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUIS DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA”

El Alcalde del Municipio de SAN LUIS Departamento de Antioquia, en uso de las facultades conferidas por el Artículo 315 de la Constitución Nacional, la ley 136 de 1994 modernizada por la ley 1551 de 2012, el Artículo 3 y el parágrafo 4 del Artículo 64 del Decreto 1469 de 2010 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 estableció en el numeral 7 del artículo 99 que el Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble;

Que de acuerdo con la facultad señalada, el Gobierno Nacional ha expedido los Decretos 1052 de 1998, 1600 de 2005, 097 de 2006, 564 de 2006, 4397 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007, 3600 de 2007, 1100 de 2008, 1272 de 2009, 2810 de 2009 Y 1469 de 2010 y demás reglamentarios, mediante los cuales se reglamentaron las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, entre otros asuntos.

Que se ha evidenciado la pertinencia de recoger y armonizar en un solo cuerpo normativo las disposiciones vigentes relativas al licenciamiento urbanístico y al reconocimiento de edificaciones con el fin evitar la dispersión y la proliferación normativa, dotar de seguridad jurídica a los destinatarios de la norma y mejorar la gestión pública asociada al estudio y trámite de expedición de licencias urbanísticas;

Que se requiere articular y precisar las actuaciones que deben adelantar las autoridades del orden nacional y local que están relacionadas con el trámite de expedición de licencias, en el marco de las competencias que les ha otorgado la ley;

Que en aras de hacer más eficiente el trámite de licenciamiento es necesario ajustar las disposiciones existentes, especialmente en cuanto a la precisión del procedimiento, la racionalización de términos y la simplificación de los requisitos que deben acompañar la solicitud de las licencias urbanísticas;

El Artículo 3° del Decreto 1469 de 2010 define; "Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 al 4 del artículo 2° del Decreto 1469 de 2010, corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que no cuenten con la figura le corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

Artículo 63. Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

El Artículo 64 en su Parágrafo 4° define: En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, las solicitudes de reconocimiento también podrán ser tramitadas ante la oficina de planeación o la dependencia que haga sus veces, cuando así lo determine el ALCALDES mediante acto administrativo

Se requiere articular y precisar las actuaciones que deben adelantar las autoridades del orden nacional y local y que estén relacionadas con el trámite de expedición de licencias, en el marco de las competencias que les ha otorgado la ley;

Que en aras de hacer más eficiente en materia fiscal del Municipio el trámite de licenciamiento es necesario ajustar las tarifas existentes,

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA

CAPÍTULO I

LICENCIAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 1. DE LA 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 la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, 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.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones. Se entiende por prórroga de la licencia, la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumpla con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

ARTÍCULO 2. DE LAS SITUACIONES ESPECIALES. Podrán ser titulares de las licencias de construcción, urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe.

No podrán ser titulares de la licencia de construcción los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de un permiso.

La expedición de la licencia de construcción no implica pronunciamiento alguno sobre linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

ARTÍCULO 3. DE LA RESPONSABILIDAD. El titular de la licencia de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los

perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 4. DE LA REVOCATORIA. La licencia de construcción crea para su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito por su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaren.

ARTÍCULO 5. DE LA PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORA. La licencia de construcción perderá su fuerza ejecutora cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo (66 Derogado) 91 de la Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

ARTÍCULO 6. DEL CARÁCTER TRANSFERIBLE. Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y el nuevo, con el objeto de que se actualice el nombre del titular.

ARTÍCULO 7. DE LAS CLASES DE LICENCIA. Las licencias urbanísticas serán de:

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

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

ARTÍCULO 8. DE LA 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.

Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

ARTÍCULO 9. 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 Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto-prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

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

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

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

ARTÍCULO 10. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y SUS MODALIDADES. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el 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:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el 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.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo urbano:

2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto 4065 de 2008, 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 plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

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

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

Parágrafo 3. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Parágrafo 5. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

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

ARTÍCULO 11. DE LA 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, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en 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.

3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de 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 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.

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 desarrollen y complementen.

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.

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

Parágrafo 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo 3. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

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

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

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

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

ARTÍCULO 12. DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZAR. Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, se debe cumplir con los siguientes trámites:

- 1) Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligadas y normas urbanísticas.
- 2) Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental.
- 3) Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).
- 4) Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.
- 5) La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.
- 6) Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

La licencia Definitiva de Urbanización se expedirá una vez dado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.
- 2) Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.
- 3) Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.
- 4) Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.
- 5) El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición; la licencia definitiva de construcción tendrá una vigencia permanente.

ARTÍCULO 13. DEL TRÁMITE PARA REFORMAS O ADICIONES.

Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva. Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) Licencia de construcción de la edificación.
- 2) Tarjeta de alineamiento vigente.
- 3) Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo.
- 4) Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

Una vez cumplidos estos requisitos, se otorgará por parte de la oficina de planeación el permiso único.

ARTÍCULO 14. DE LAS CONSTRUCCIONES ESPECIALES. Las edificaciones especiales como Industrias, estaciones de servicios, planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además de las normas establecidas en este documento, a las determinadas por los respectivos ministerios o entidades que las regulen como Ministerio de Educación, Indeportes, Dirección de Salud, Ministerio de Minas y Energía, etc. antes de su aprobación por parte de la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 15. DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR TODA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.

Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- 1) Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
- 2) El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
- 3) Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
- 4) Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
- 5) Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.

Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

- 6) La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

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

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

Parágrafo 3. En caso de edificaciones que pertenezcan a varios dueños, cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 16. DE LOS REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTÍCULO 17. DE LOS DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Cuando se trate de licencias de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

- 1) Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales,

afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.

- 2) Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
- 3) Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Para los efectos de este Decreto, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

- 4) Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación 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.

ARTÍCULO 18. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 21 del presente Decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

- 1) Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el profesional responsable, en el cual se indique el

área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.

- 2) Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.
- 3) Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la licencia durante su vigencia.

ARTÍCULO 19. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el presente Decreto, la solicitud deberá acompañarse de:

- 1) Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
- 2) Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

ARTÍCULO 20. DE LOS DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencias de construcción, además de los requisitos señalados en el del presente Decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el artículo 18 del presente Decreto, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 18 del presente decreto únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - a) Localización;
 - b) Plantas;
 - c) 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;
 - d) Fachadas;
 - e) Planta de cubiertas;
 - f) Cuadro de áreas.

3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009 o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

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

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

ARTÍCULO 21. DE LA EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, la Ley 1229 de 2008 que modificó la Ley 400, y el Decreto 926 de 2010 NSR10, la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes, mediante la aprobación de proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con estas normas, al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 22. DE LOS MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistente vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 23. DE LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcciones sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

ARTÍCULO 24. DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS. La Oficina de Planeación y Desarrollo territorial competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 21 de este Decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

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

Parágrafo 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

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

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

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

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

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

Parágrafo 3. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 25. DEL TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por

una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.

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

ARTÍCULO 26. DEL CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

- 1) Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
- 2) Tipo de licencia y modalidad.
- 3) Vigencia.
- 4) Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
- 5) Datos del predio:
 - a) Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que éste forme parte;
 - b) Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
- 6) Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: Uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
- 7) Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.
- 8) Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

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

Si las copias no se aportan la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los

originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal o distrital competente encargada del archivo y custodia de estos documentos.

ARTÍCULO 27. DE LA NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias serán notificadas a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado, copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 28. DE LA VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 29. DE LA VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

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

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

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

ARTÍCULO 30. DEL TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la Oficina de Planeación Municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutada en un treinta (30%) por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 316. DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la Oficina de Planeación Municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la cual se solicita la licencia.

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

Parágrafo: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra la normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 31. DE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En el desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros.

En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- 1) La clase de licencia.
- 2) El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- 3) La dirección del inmueble.
- 4) Vigencia de la licencia.
- 5) El nombre o razón social del titular de la licencia.
- 6) El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 32. DE LA OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, dentro de los primeros (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio, y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 33. DE LOS ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La Oficina de Planeación Municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos que las soporten.

CAPÍTULO II INSPECCION, CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 34. DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto-Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la Administración Municipal, por conducto de La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- 1) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- 2) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 20 del Decreto-Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y artículo 2º del Decreto-Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición,
- 3) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de

vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Decreto,

- 4) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;
- 5) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- 6) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- 7) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal,
- 8) Informar a la entidad que ejercen la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar,
- 9) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se cumplan las aprobadas por las Autoridades Municipales y a las ofrecidas en venta, y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan,
- 10) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto-Ley 2610 de 1979), y
- 11) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

ARTÍCULO 35. DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES. Los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, substanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

ARTÍCULO 36. DE LOS TÉRMINOS. Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- a) Registro: Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen, se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.
- b) Radicación de documentos: La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación, si en este plazo la Administración Municipal no ha negado la radicación, ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
- c) Certificaciones a las solicitudes: certificaciones sobre hechos que consten a la Administración y sobre todo actos de la misma, en relación con los trámites y demás no sujetas a términos específicos en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los (5) cinco días siguientes a su presentación.

ARTÍCULO 37. DE LAS NOTIFICACIONES. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el decreto Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTÍCULO 38. DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del decreto Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las Resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y raditaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro de los dos meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la Administración Municipal que éste fue registrado dentro del término.

La Oficina de Planeación Municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

Parágrafo.- Aunque se ha cumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la servidumbre ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 39. DE LA NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

Parágrafo.- El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

ARTÍCULO 40. DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989. Sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la Oficina de Planeación Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y se autoriza la radicación con las firmas correspondientes, en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se declara expresa constancia de las advertencias realizadas por la Administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido para los fines de este artículo la Oficina de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

Parágrafo 1.- La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

Parágrafo 2.- Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 179 del presente Decreto, la Oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTÍCULO 41. DE LAS OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda Organización Popular de Vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1) Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto-Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

2) Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

- a) Número de afiliados.
- b) Requisitos para el ingreso al programa
- c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
- d) Derechos y deberes de los afiliados.
- e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
- f) Régimen disciplinario.
- g) Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda.

4) Presentar anualmente al Municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:

- a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.
- b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.

5) Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.

6) Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.

7) Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios,

dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 42. DE LA ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el Artículo 8 del Decreto 2391 de 1989, las Organizaciones Populares de Vivienda antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, deberá certificar sobre los siguientes puntos:

- a) Situación del predio frente al EOT Municipal.
- b) Localización del predio con respecto al Perímetro de Servicios Públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva.
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Municipio.

ARTÍCULO 43. DE LOS REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN. La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- 1) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- 2) Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- 3) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizada y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- 4) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- 5) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- 6) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.

7) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad, y el cual debe contener:

- a) Valor del terreno.
- b) Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
- c) Costo de honorarios de diseños y asesorías.
- d) Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
- e) Inversión de los recursos que se captan.

8) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

9) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTÍCULO 44. DE LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN. Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante Resolución motivada en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

ARTÍCULO 45. DE LOS CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la Organización Popular de Vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Oficina de Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en este Decreto, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTÍCULO 46. DE LA COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor,

diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuáles van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

ARTÍCULO 47. DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el Municipio, al igual que verificará que la Organización Popular de Vivienda se encuentre a paz y salvo con el Municipio.

En virtud de este permiso, las Organizaciones Populares de Vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTÍCULO 48. DE LOS INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo, a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTÍCULO 49. DEL CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas,

anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 50. DE LA CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. De conformidad con el Artículo 3 del Decreto-Ley 2610 de 1979, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTÍCULO 51. DE LA CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO. La Oficina de Planeación Municipal cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 del Decreto 2610 de 1979 o normas que los adicionen modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 52. DE LA PRESENTACIÓN DE QUEJAS. Las quejas deberán ser presentadas ante la Alcaldía Municipal en la forma establecida por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda consignando en el escrito el domicilio y la dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTÍCULO 53. DEL TRÁMITE DE QUEJAS. Cumplidos los requisitos señalados en el Artículo anterior se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la Oficina de Planeación Municipal quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en término de (5) días contados desde su recibo, rinda los descargos correspondientes, si las explicaciones rendidas no son satisfactorias se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo a las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a primera citación el infractor, la Administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la Oficina de Planeación Municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

Parágrafo. Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

ARTÍCULO 54. DE LAS SANCIONES. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Decreto, a las personas naturales o jurídicas y Organizaciones Populares de Vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se compruebe que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Decreto.

ARTÍCULO 55. DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte de la Oficina de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un Acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la Oficina de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

Parágrafo 1.- Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

Parágrafo 2.- Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

ARTÍCULO 56. DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 1 de la ley 810 de 2003 que modifica el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que los

desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

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

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

ARTÍCULO 57. DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, que modifica el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte del alcalde municipal o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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

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

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

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso común.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

Parágrafo 2.- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecúan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios

Parágrafo 3.- El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 58. DE LA ADECUACIÓN A LAS NORMAS De conformidad con el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, que modifica el artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecúe a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 59. DE LA OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

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

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

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

ARTÍCULO 60. DE LA RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 4 de la Ley 810 de 2003, que modifica el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán Restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

ARTÍCULO 61. DE LA RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Decreto y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 62. DE LA EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. El Alcalde expedirá las Resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

Parágrafo.- El Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y Circulares las situaciones no previstas expresamente en este Decreto, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

ARTÍCULO 63. DE LOS REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere este Decreto, se harán por el Jefe de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 64. DE LAS RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

CAPITULO III TARIFAS

ARTÍCULO 65. DE LAS TARIFAS DE LOS SERVICIOS DE PLANEACIÓN. Fíjese las siguientes tarifas para los servicios prestados por la oficina de planeación

1. Impuesto de Delineación:

BASE GRAVABLE. La base gravable del impuesto de Delineación se establece por el presupuesto total de las obras a realizar y en cada evento que requiera el límite entre la propiedad privada y el espacio público.

TARIFAS. Las tarifas del impuesto de delineación de construcción será el 3,0% del valor del presupuesto de la Obra.

El estrato uno (1) queda exento del pago del impuesto de delineación.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.- De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, el impuesto de delineación de que trata este artículo será liquidado al Cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencias de vivienda de interés social.

2. Licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio:

BASE GRAVABLE.- La base gravable la constituye el avalúo del metro cuadrado (MT²) proyectado o construido de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente

DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE.- Los impuestos de construcción se gravarán según el avalúo por metro cuadrado construido para cada estrato, dado en salarios mínimos diarios vigentes (\$.M.D.L.V.):

Estrato 1	5 S.M.D.V
Estrato 2	10 S.M.D.V
Estrato 3	15 S.M.D.V
Estrato 4	20 S.M.D.V
Estrato 5	25 S.M.D.V
Estrato 6	30 S.M.D.V
Uso Industrial (I)	35 S.M.D.V
Uso Comercio y Servicio (C, S)	35 S.M.D.V
Sector oficial y mixto	35 S.M.D.V.

TARIFA: La Licencia de Construcción causará un gravamen en favor del Municipio SAN LUIS equivalente al tres por ciento (3%) del avalúo total de las áreas construidas o construibles a aprobar.

Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de adecuación y ella no incluya la autorización para la ejecución de obras, solamente deberá cancelarse el 20% de un S.M.M.L.V.

La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en las modalidades de restauración, reconstrucción, modificación y reforzamiento estructural corresponderán al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud

Expensas por licencias de subdivisión. Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del Municipio una expensa única equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la radicación.

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

De 0 a 1.000 m'	Dos (2) S.M.D.L.V.
De 1.001 a 5.000 m'	Quince (15) S.M.D.L.V.
De 5.001 a 10.000 m ²	Un (1) S.M.M.L.V
De 10.001 a 20.000 m'	Uno y medio (1.5) S.M.M.L.V.
Más de 20.000 m ²	Dos (2) S.M.M.L.V

Expensas por prórrogas de licencias y revalidaciones. Las expensas por prórroga de licencias y revalidaciones serán iguales a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes.

El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

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

La autorización para el movimiento de tierras y construcción de piscinas (m³ de excavación):

RANGO	SMDLV
Hasta 100 M ³	2
De 101 a 500 M ³	4

De 501 a 1.000 M ³	30
De 1.001 a 5.000 M ³	60
De 5.001 a 10.000 M ³	90
De 10.001 a 20.000 M ³	120
Más de 20.001 M ³	150

La aprobación del proyecto urbanístico general, generará una expensa en favor del Municipio equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

Conceptos de norma urbanística generará una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

3. CERTIFICADOS y actos administrativos

CERTIFICADO Y/O ACTO ADMINISTRATIVO	TARIFA SMDLV
Certificado por estratificación	0,75
Certificado por Nomenclatura	0,75
Resolución de uso de suelos urbanístico	1
Resolución de uso de suelos comercial	2
Roturas de vía pavimentada (Metro lineal)	1
Roturas de vía en adoquín (Metro lineal)	0,7
Roturas de vía sin pavimento ni adoquín (Metro Lineal)	0,2
COPIA DIGITAL	1
COPIA EOT SIN CARTOGRAFÍA	1
COPIA EOT CON CARTOGRAFIA PDF	1,5
COPIA EOT CON CARTOGRAFIA ARGIS	2
MAQUINARIA XXXX	
MAQUINARIA XXXX	
MAQUINARIA XXXX	
OTROS SERVICIOS XXXX	

4. APROBACIÓN DE PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL

AREA	VALOR (\$MMLV)
Hasta 250 M ²	0,25

251 A 500 M ²	0,50
501 a 1.000 M ²	1
1.001 a 5.000 M ²	2
5.000 a 10.000 M ²	3
10.000 a 20.000 M ²	4
Más de 20.000 M ²	5

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

Modificación de plano urbanístico. Causará una expensa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente

5. SANCIONES

SANCIONES URBANÍSTICAS Las multas por violación a las normas de urbanismo y construcción establecidas, serán las siguientes:

INFRACCION	SANCION (SMDLV)
Parcelar, urbanizar y construir en terrenos no urbanizables	Entre 100-500
Parcelar, urbanizar y construir en terrenos aptos pero sin licencia. .	Entre 70 y 400
Demoler inmuebles declarados patrimonio	Entre 70 y 400
Parcelar, urbanizar y construir en terrenos aptos en contravención a lo autorizado en la licencia o cuando haya caducado.	Entre 50 y 300
Ocupar en forma permanente los parques públicos, zonas verdes, etc.	Entre 30 y 200
Lotes sin cercar	1
La construcción irregular y el uso o destinación de un inmueble con violación a las normas	(1/2) y doscientos (200)
La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia	(1/2) y doscientos (200)
Ocupación de vías públicas con el depósito de material, artículos o elementos destinados a la construcción, reparación de toda clase de edificaciones o labores en tramo de la vía, fronterizos a la obra, parasoles, mesas, tarimas, equipos de sonidos y demás.	0,17% x metro cuadrado/mes

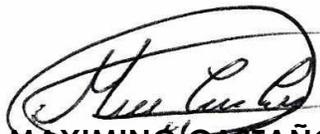
Las sanciones de que trata este el anterior párrafo serán impuestas por el ALCALDES Municipal, por medio de resolución motivada, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción, la reiteración o reincidencia de tales conductas.

ARTÍCULO 66: PAGO: El pago de los anteriores servicios serán recaudados únicamente por la Tesorería Municipal de SAN LUIS, quien a su vez expedirá factura por las sumas canceladas y que servirá de soporte adicional a la Secretaria de Planeación como evidencia del pago por los servicios prestados.

ARTÍCULO 67: VIGENCIA: El presente Decreto rige a partir de la fecha y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de SAN LUIS, a los TRECE (13) días del mes de ENERO de 2016.



JOSE MAXIMINO CASTAÑO CASTAÑO
Alcalde