Función Pública

Decreto 1203 de 2017

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 1203 DE 2017

(Julio 12)

"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de las facultades que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, los artículos 15, 18 Y 19 de la Ley 400 de 1997, modificados por la Ley 1796 de 2016 y la Ley 810 de 2003, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 45 de la Ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, dispone: *"El Gobierno Nacional deberá expedir los decretos reglamentarios que establezcan los requisitos de carácter técnico y científico que resulten pertinentes para cumplir con el objeto de la presente ley (...)"*

Que el artículo 30 de la Ley 1796 de 2016 modificó el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, en cuanto a la obligación de efectuar la revisión de los diseños estructurales para aquellas edificaciones que superen o puedan llegar a superar mediante ampliaciones los 2.000 m2 de área construida;

Que en virtud de esta modificación los revisores independientes deberán certificar el cabal desarrollo de sus funciones de revisión para solicitar expedición de licencia urbanística sobre el proyecto, y de igual forma deberán hacerlo en relación con las modificaciones que se realicen a propósito de las actas de observaciones que se emitan;

Que el artículo 4° de la Ley 1796 de 2016 modificó el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, en cuanto a la obligación de efectuar la supervisión técnica independiente para aquellas edificaciones que superen o puedan llegar a superar mediante ampliaciones los 2.000 m^2 de área construida, así como aquellas que por su complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados requieran de dicha labor;

Que a través del artículo 4° de la Ley 1796 de 2016 los supervisores técnicos independientes deberán contar con la colaboración del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados;

Que el artículo 3° de la Ley 1796 de 2016 concedió a los curadores facultades extraordinarias de revisión de diseños sobre proyectos ubicados en municipios ajenos a sus respectivas jurisdicciones, siempre que en estos no se haya adoptado la figura del curador urbano, que tales proyectos deban contar con una supervisión técnica, y que las curadurías que procedan a ejercer estas funciones extraordinarias se encuentren en el municipio más cercano del mismo departamento;

Que es importante precisar lo dispuesto por la Ley 1796 de 2016 en relación con los deberes y competencias de los curadores, en especial para aclarar que la revisión independiente de diseños estructurales en los términos expuestos por el artículo 3° de esta Ley no exime a los curadores de desarrollar la revisión de los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, independientemente de si estas funciones han sido desarrolladas por terceros contratados por el titular de la licencia, y que por estos motivos no será procedente ningún tipo de descuento si el titular aporta una revisión ejecutada por terceros;

Que el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016 creó el Certificado Técnico de Ocupación, el cual será expedido bajo la gravedad de juramento por el supervisor técnico independiente, una vez concluidas las obras de cimentación y estructura aprobadas en la respectiva licencia y previo a la ocupación de la nueva edificación, donde certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y aprobadas en la respectiva licencia;

Que para hacer claridad sobre la naturaleza y alcance del certificado de permiso de ocupación y diferenciarlo del Certificado Técnico de Ocupación se hace necesario modificar su denominación y objetivos;

Que con la creación del Certificado Técnico de Ocupación, la revisión independiente y la supervisión técnica, resulta necesario ajustar lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015 en relación con los procedimientos y requisitos del proceso de licenciamiento urbanístico, además de las obligaciones en cabeza de los titulares de licencias urbanísticas;

Que se hace necesario especificar que en caso de actuar mediante apoderado o mandatario será necesario presentar poder especial debidamente otorgado ante notario o juez de la república;

Que resulta adecuado permitir una prórroga para la ejecución de obras de reforzamiento en caso de presentarse acto de reconocimiento;

Que es necesario ajustar la definición de licencia urbanística del Decreto 1077 de 2015 a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016;

Que se advirtió la necesidad de unificar los términos de concertación ambiental de los planes parciales;

Que se identificó incongruencia en los términos para resolver la solicitud de revalidación y que en consecuencia es preciso realizar los ajustes correspondientes;

Que es pertinente precisar que el englobe no forma parte del trámite del licenciamiento urbanístico, por consiguiente se hace necesario su eliminación de la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo , así mismo se eliminará la posibilidad de redistribución de espacios públicos que hayan sido efectivamente recibidos, escriturados y registrados al correspondiente municipio o distrito.

Que es necesario dar alcance al anterior contenido del parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, que disponía la obligación de los profesionales que realizan las labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, diseño de elementos no estructurales,

revisión de diseños y de estudios y supervisión técnica de informar al curador en caso de retirarse del proyecto. Para lo cual es pertinente que a las solicitudes de licencia se adjunte copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística, y copia de las certificaciones que acrediten su idoneidad y experiencia;

Que es pertinente indicar un plazo y una forma adecuada de dar cumplimiento a lo previsto por el anterior parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 mientras se designa el nuevo profesional correspondiente;

Que es apremiante especificar algunos aspectos que deberá contener los planos topográficos aportados al solicitar licencias de urbanización;

Que en vista de la obligatoriedad de ejecutar una supervisión independiente, en los términos que impone el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, resulta adecuado exigir la firma de quien desarrolle esta función sobre las copias de la memoria de los cálculos y planos estructurales en caso de solicitarse licencia de construcción;

Que a partir del fuerte control y las variadas exigencias que la Ley 1796 de 2016 introduce sobre obras de 2.000 metros cuadrados o más, se hace pertinente adecuar lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en especial lo concerniente a los documentos adicionales que deberán presentar quienes soliciten licencias de construcción de categoría 11 Media Complejidad que tengan 2.000 metros cuadrados de área construida;

Que es importante establecer un régimen de transición que opere mientras se crea el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados;

Que es necesario asegurar el cumplimiento del marco normativo sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad;

Que ante la expedición del Nuevo Código de Policía Ley 1801 de 2016, se hace necesario realizar algunas modificaciones al decreto respecto a la forma como los alcaldes por intermedio de los inspectores de policía desarrollarán el control urbano;

Que resulta necesario precisar el alcance de los peritajes técnicos desarrollados con posterioridad al20 de enero de 1998;

Que tratándose de legalizaciones, debía suprimirse la fecha máxima del 27 de junio de 2003 dispuesta en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015, para “reconocer” los asentamientos humanos, toda vez que la misma perdió su efectividad, en razón al examen de constitucionalidad que realizó la Corte Constitucional al artículo 99 de la Ley 812 de 2003., el cual fue expulsado del ordenamiento jurídico mediante la sentencia C-1189 del 03 de diciembre de 2008,

Que se requiere dar cumplimiento a la sentencia de Nulidad Simple No. 11001032500020100021300, Sección Segunda, del Consejo de Estado, de fecha 30 de marzo de 2017, mediante la cual se declaró la nulidad de los artículos 96, 98 Y 99 relacionados con la evaluación anual del servicio y la calificación del desempeño de los curadores urbanos en los municipios y distritos, así como la nulidad de las expresiones *“en las bases del concurso”* del inciso 2, parágrafo 1 del artículo 81,; y “en el cargo que ejercen” del parágrafo del artículo 82, del entonces Decreto 1469 de 2010, hoy Decreto 1077 de 2015;

Que es necesario establecer un régimen de transición para la aplicación de la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con los procesos de selección de los Curadores Urbanos;

Que la Ley 1796 de 2016 introduce mecanismos, funciones y definiciones que exigen un ajuste al marco normativo impuesto por el Decreto 1077 de 2015;

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Modificar el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.4.1.2.3 *Términos para la concertación con la autoridad ambiental.* La autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

La autoridad ambiental competente en el proceso de concertación analizará, revisará y verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto de plan parcial.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal o distrital.

ARTÍCULO 2°. Modificar el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

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

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. 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.

PARÁGRAFO 1°. 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 cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

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

ARTÍCULO 3°. Modifíquese el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

3. Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados. de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

ARTÍCULO 4°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 *Licencia de construcción y sus modalidades.* Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera especifica 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. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

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

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

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de 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 sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del 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 Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

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

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

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 someta 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 demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

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

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

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

PARÁGRAFO 6°. Cuando en las licencias de construcción se apruebe la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de la licencia y en tales andenes se deban ejecutar obras para prevenir, mitigar, corregir o compensar impactos sobre la movilidad peatonal previstas en los estudios de tránsito de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.12. del presente decreto, en el plano de reconstrucción o rehabilitación de andenes se deberá incluir el diseño de dichas obras.

ARTÍCULO 5°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.15 *Responsabilidad del titular de la licencia.* El titular de la licencia 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.

PARÁGRAFO. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda , quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada. .

ARTÍCULO 6°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 *Documentos para la solicitud de licencias.* El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

ARTÍCULO 7°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 *De la revisión del proyecto.* El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

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

PARÁGRAFO 1°. Durante el estudio y antes de emitir acta de observaciones podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva solicitud. Si la modificación del proyecto implica que el área construida alcance o supere los 2.000 metros cuadrados o que se genere un total de 5 o más unidades habitacionales o sin cambiar el uso predominante, para continuar con el trámite deberá allegarse copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales firmados por el revisor independiente de los diseños estructurales, y copia del memorial de revisión independiente de los diseños estructurales.

PARÁGRAFO 2°. Mientras se crea el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados, los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias, acreditarán su experiencia e idoneidad ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 015 de 2015 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, o la que la adicione, modifique o sustituya.

El revisor o revisores de los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral o contractual con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de cada uno de los diseños y estudios respectivamente. Esto aplica tanto para la revisión efectuada por las autoridades municipales o distritales encargadas del licenciamiento urbanístico, como para la revisión efectuada por los curadores urbanos y los revisores independientes de diseños estructurales. Además, no debe presentarse ninguna de las incompatibilidades contenidas en la ley 1796 de 2016 ni en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

PARÁGRAFO 3°. la revisión independiente de diseños estructurales debe realizarse conforme a lo dispuesto en el Apéndice A-6 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. la escogencia y costo del profesional independiente será asumido por el solicitante de la licencia. En municipios que no cuenten con la figura del curador urbano, la revisión independiente de diseños estructurales podrá ser realizada por el curador urbano del municipio más cercano dentro del mismo departamento, siempre y cuando el mismo acepte realizarla y cumpla con las calidades profesionales de idoneidad y experiencia exigidas para desarrollar dicha revisión.

El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios se sujetará a las disposiciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 42 de la ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 8°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual

quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 *Acta de observaciones y correcciones.* Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas, revalidaciones de licencias y otras actuaciones, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

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

En el evento que para los proyectos radicados con revisión independiente de los diseños estructurales, se advierta en el acta de observaciones, la necesidad de ajustar el proyecto arquitectónico, el proyecto estructural, los estudios geotécnicos y/o los diseños de los elementos no estructurales, en la respuesta al acta de observaciones, se deberá adjuntar un memorial suscrito por el revisor independiente de diseños estructurales, dirigido al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital competente, que certifique el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas y decretos reglamentarios aplicables. Así mismo el revisor independiente de diseños estructurales firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

ARTÍCULO 9°. Modifíquese el inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

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

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

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

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

El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este parágrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se

procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición.

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

ARTÍCULO 10. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

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

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.

2. Tipo de licencia y modalidad.

3. Vigencia.

4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.

5. Datos del predio:

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

5.2 Dirección o ubicación del predio con plano de localización.

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

7. Planos impresos aprobados por 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.

9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.

10. Señalar, para los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales, la obligación de obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación.

11. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

PARÁGRAFO. En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso y digital 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 el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia, incluyendo, de ser el caso, las memorias y planos donde conste la revisión independiente de los diseños estructurales, se entregarán a la autoridad municipal o distrital competente encargada del archivo y custodia de estos documentos.

ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 *Obligaciones del titular de la licencia.* El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización ,con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 12. Modifíquese el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. *Otras actuaciones.* Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

1. Ajuste de cotas de áreas. Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.

2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su

peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias. que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

4. Copia certificada de planos. Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción.

Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

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

8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

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

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

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

b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.

En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización.

Para desarrollar el área. no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en la Sección Primera del Capítulo I del Título VI de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.

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

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

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

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

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

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

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

d) Que, aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el predio se encuentre en una zona de protección ambiental.

En todos los casos anteriores, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, elaborará un “Plano Récord de Identificación de Zonas de Uso Público” y lo remitirá al Municipio o Distrito, para su incorporación en la cartografía oficial.

10. Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos. Es la revisión independiente de los diseños estructurales que adelanta el curador urbano en los términos del apéndice A-6 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en la cual constata que el diseño estructural propuesto en el proyecto cumple con la norma sismo resistente. El alcance y trámite de la revisión de los diseños estructurales se adelantará conforme a lo establecido en la Resolución 0015 de 2015 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

La revisión independiente de los diseños estructurales que realiza el curador urbano estará vigente mientras no se modifique la Norma Sismo Resistente. Esta revisión sólo podrá ser adelantada por el curador urbano del municipio más cercano del mismo departamento, en aquellos municipios y distritos donde no se cuente con la figura de curador urbano. .

PARÁGRAFO 1°. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.

La revisión independiente de los diseños estructurales que ejecute el curador urbano no hará parte del trámite de licenciamiento.

PARÁGRAFO 2°. El término para que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para decidir sobre las actuaciones de que trata este artículo, será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud, salvo cuando el curador urbano adelante la actuación señalada en el numeral 10, caso en el cual pactará con el solicitante el plazo para adelantar dicha labor.

PARÁGRAFO 3°. Las actuaciones de que tratan los numerales 6 y 7 de este artículo tienen una vigencia de dieciocho (18) meses improrrogables. La actuación de que trata el numeral 10 de este artículo tendrá vigencia mientras no se modifique la norma Sismo Resistente. La vigencia de las demás actuaciones no está limitada en el tiempo por cuanto no conllevan autorización de ejecución de obras sino la actualización, acreditación, conceptualización o certificación de situaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 13. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.1 al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.1 *Autorización de Ocupación de Inmuebles.* Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 *Competencia del control urbano.* Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de

policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para 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.

ARTÍCULO 15. Modifíquese el artículo 2.2.6.4.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.3 *Alcance del peritaje técnico.* El peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 16. Modifíquese el artículo 2.2.6.4.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.4 *Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación en proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social.* En los proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, el peritaje técnico de que trata numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del presente decreto, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas de conformidad con lo establecido en el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda se sujetará a la verificación del capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1°. El profesional calificado que realice el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el formulario, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitable dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

En dicho formulario se señalarán las obras de mejoramiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel mínimo de seguridad y estabilidad indicada.

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

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.5.1 Legalización. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

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

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

ARTÍCULO 18. Modifíquese el artículo 2.2.6.6.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.6.2.3 *Período.* Los curadores urbanos serán designados para el desempeño de esta función pública por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública, para períodos individuales de cinco (5) años, en los términos previstos en la Ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya ..

ARTÍCULO 19. La Sección 3 del Capítulo 6, del Titulo 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedará así:

SECCIÓN 3

CONCURSO DE MERITOS

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.1 *Concurso de méritos para la designación de curadores urbanos.* A partir del 13 de julio de 2017, fecha de entrada en vigencia del Título IV de la Ley 1796 de 2016, el concurso de méritos para la designación del curador urbano se regirá por las siguientes reglas:

Corresponderá al alcalde municipal o distrital designar a los curadores urbanos de conformidad con el resultado del concurso que se adelante para la designación de los mismos dentro de su jurisdicción. Este concurso de méritos será adelantado por el Departamento Administrativo de la Función Pública y en lo que corresponde a la elaboración de las pruebas de conocimiento técnico y específico escritas para ser aplicadas a los aspirantes al concurso de méritos, el Departamento Administrativo de la Función Pública recibirá el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En el concurso para la designación de curadores urbanos se garantizará el análisis y evaluación de experiencia y capacidad demostrada en relación con la función del curador urbano, así como de los estudios de pregrado y postgrado. Los concursos incluirán las siguientes pruebas, de cuyos resultados deberá quedar archivo:

1. Examen sobre normas nacionales, municipales y distritales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial y marco general de sismo resistencia.

2. Examen sobre normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complemente.

3. Entrevista colegiada conformada por el alcalde municipal o distrital respectivo, y un (1) representante de la Superintendencia Delegada de Curadores Urbanos de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PARÁGRAFO 1°. Los gastos que demande el concurso para la designación de curadores urbanos se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro y al Fondo Cuenta de Curadores.

PARÁGRAFO 2°. Corresponderá a la Superintendencia de Notariado y Registro, fijar las directrices del concurso para la designación de curadores urbanos, en cuanto a, entre otros, la forma de acreditar los requisitos, la fecha y lugar de realización del concurso y el cronograma respectivo.

PARÁGRAFO 3°. El concurso será abierto mediante convocatoria pública y quienes aspiren a ser designados como curadores urbanos deberán inscribirse en la oportunidad y lugar que señale la misma.

PARÁGRAFO 4°. El alcalde, para la designación del curador, deberá verificar que éste cuenta con un grupo interdisciplinario especializado que apoyará su labor, el cual deberá estar conformado como mínimo por profesionales en materia jurídica, arquitectónica, y de ingeniería civil especializados en estructuras o temas relacionados, los cuales deberán acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.

Si el curador requiriere realizar modificaciones al grupo interdisciplinario, el nuevo profesional asignado deberá cumplir con las mismas o superiores calidades del profesional que se está reemplazando. En este evento, quien fuere designado curador, informará del reemplazo a la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.2 *Convocatoria pública.* Corresponderá a la Superintendencia de Notariado y Registro establecer los términos de la convocatoria pública al concurso de méritos antes del vencimiento del período individual de los curadores urbanos.

PARÁGRAFO 1°. Los curadores urbanos que se encuentren ejerciendo el cargo a la fecha de la apertura de la convocatoria del concurso de méritos podrán inscribirse y participar en el mismo, así como aspirar a una curaduría diferente de aquella en la que ejercen sus funciones.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. En los procesos de selección de los Curadores Urbanos en los que se haya publicado la convocatoria del concurso antes de entrar en vigencia el título IV de la Ley 1796 de 2016, se continuará el proceso de selección hasta su culminación aplicando las normas vigentes al momento de su publicación. Los procesos de selección en los cuales no se haya publicado la convocatoria deberán acogerse a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.3 *Requisitos para concursar.* Los aspirantes, en el término de inscripción, deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser ciudadano colombiano en ejercicio, o extranjero residente legalmente en el país, no mayor de 70 años y estar en pleno goce de los derechos civiles de acuerdo con la Constitución Nacional y las leyes civiles.

b) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, abogado o en áreas de las ciencias sociales, económicas o de la administración y posgrado en derecho urbano, urbanismo, políticas de suelo, planificación territorial, regional o urbana, y la correspondiente matrícula, tarjeta o licencia profesional, en los casos de las profesiones reglamentadas.

c) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades de desarrollo o la planificación urbana.

d) No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la ley.

e) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

f) Inscribirse y aprobar el concurso de designación de curadores urbanos de que trata la ley.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.4 *Calificación de los participantes en el concurso de méritos.* La calificación de los aspirantes admitidos al concurso de méritos se realizará de acuerdo con los requisitos, factores de evaluación y criterios de calificación que se establezcan conjuntamente entre la Superintendencia de Notariado y Registro, el Departamento Administrativo de la Función Pública y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.5 *Conformación de la lista de elegibles.* En firme el acto administrativo que contiene los resultados totales del concurso de méritos, el Departamento Administrativo de la Función Pública procederá a elaborar la lista de elegibles, en estricto orden descendente, de conformidad con los puntajes obtenidos por los participantes en el concurso.

La lista será publicada en un lugar visible al público en las alcaldías municipales o distritales, en las Oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y en la página web de las entidades mencionadas, por un término de cinco (5) días hábiles. En todo caso, los curadores serán designados en estricto orden descendente de calificación.

PARÁGRAFO. La lista de elegibles tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir del momento en que quede en firme, y servirá para proveer el reemplazo de los curadores urbanos en el caso de presentarse faltas temporales y absolutas de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 21 de la Ley 1796 de 2016.

Vencido el término de vigencia de la lista de elegibles o agotada la lista de elegibles, si se presenta una falta absoluta o temporal del curador, el Alcalde seleccionará su reemplazo entre las personas que hacen parte del grupo interdisciplinario, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales establecidos para ser designado como curador urbano, caso en el cual la persona se desempeñará hasta agotarse el periodo por el que fue designado el curador y se realice un nuevo concurso.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.6 *Designación.* El Departamento Administrativo de la Función Pública informará al Alcalde del municipio o distrito los resultados del concurso de tal forma que, en el marco de sus competencias, realice la designación de los curadores urbanos. Para estos efectos, se notificará personalmente a quien resulte elegible en el primer puesto, según los resultados del concurso, para que manifieste por escrito la aceptación de la designación como curador urbano, de acuerdo con los términos y condiciones señalados en la normativa relativa a la función pública.

ARTÍCULO 2.2.6.6.3.7 *Continuidad.* Con el fin de garantizar la continuidad del servicio, los curadores urbanos que fueren designados nuevamente en la misma curaduría, para continuar desempeñando la función pública de estudio, trámite y expedición de licencias, conservarán el número con el cual se identificaron desde la primera o anterior designación y proseguirán con el trámite de las solicitudes de licencias en curso que se adelantaban ante el mismo. En el acto de designación se dejará constancia del número correspondiente a cada curador urbano.

ARTÍCULO 20. Modifíquese el artículo 2.2.6.6.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 *Vigilancia y Control.* El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.

ARTÍCULO 21. Modifíquese el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1 *Expensas por los trámites ante los curadores urbanos.* Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable “Cv” de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a:

1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y

2. La remuneración del curador.

De igual· manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 2.2.6.6.8.11 a 2.2.6.6.8.15 de este decreto.

PARÁGRAFO 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo "Cf' establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

PARÁGRAFO 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia. de conformidad con los términos que se establecen en los artículos siguientes.

PARÁGRAFO 3°. En ningún caso los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo; salvo cuando el curador urbano actué como revisor independiente de diseños estructurales, caso en el cual pactará con el solicitante la remuneración correspondiente a dicha labor de acuerdo con lo reglamentado por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente.

PARÁGRAFO 4°. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

ARTÍCULO 22. Modifíquese el artículo 2.2.6.6.8.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7 *Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.* Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor j) de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el número de metros cuadrados "factor Q" del área cubierta a construir, ampliar o adecuar de cada unidad estructuralmente independiente, siempre y cuando estas unidades conformen edificaciones arquitectónicamente separadas. Se define como unidad estructuralmente independiente el conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación.

El área intervenida debe coincidir con el cuadro de áreas de los planos del respectivo proyecto.

Adicionalmente, y en caso de solicitar el cerramiento junto con otra modalidad de licencia, a los metros cuadrados "Factor Q" de esta última se sumarán los metros lineales del mismo.

Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo fijo "Cf' corresponderá al del uso predominante y la liquidación del cargo variable "Cv" se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

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 cargo fijo “Cf” de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el presente decreto, el cual se liquidará al 50%.

PARÁGRAFO 1°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 2°. 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.

ARTÍCULO 23. *Régimen de transición.* El presente decreto rige a partir de su publicación. Las solicitudes de licencias de construcción que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

ARTÍCULO 24. *Vigencias y Derogatorias.* El presente decreto modifica los artículos 2.2.4.1.2.3, 2.2.6.1.1.1, 2.2.6.1.1.6, 2.2.6.1.1.7, 2.2,6.1.1.15, 2.2.6.1.2.1.7, 2.2.6.1.2.2.3, 2.2.6.1.2.2.4, 2.2.6.1.2.3.1, 2.2.6.1.2.3.5, 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.3.1, 2.2.6.1.4.1, 2.2.6.1.4.11, 2.2.6.4.2.3, 2.2.6.4.2.4, ------- 2.2.6.5.1, 2.2.6.6.2.3, 2.2.6.6.7.1, 2.2.6.6.8.1, .2.2.6.6.8.7, la Sección 3, del Capítulo 6, del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2; y deroga la Sección 4 del Capítulo 6, del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 y los artículos 2.2.6.1.2.1.8, 2.2.6.1.2.1.9, 2.2.6.1.2.1.10, 2.2.6.1.2.1.11, 2.2.6.1.2.1.12, 2.2.6.1.2.1.13, 2.2.6.1.2.1.14 del Decreto 1077 de 2015 y cualquier disposición que le sea contraria.

PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 12 días del mes de julio del año 2017.

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

NOTA: Publicado en el Diario Oficial No.50.292 de 12 julio de 2017

Fecha y hora de creación: 2024-03-14 10:09:21