

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.12. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS, RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y OTRAS ACTUACIONES. Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la Licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes del 3 de mayo de 2010, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 135)



ARTÍCULO 2.2.6.1.4.13. TRÁMITE DE LICENCIAS POR PARTE DE LAS OFICINAS MUNICIPALES ENCARGADAS DE EXPEDIR LICENCIAS. Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley [388](#) de 1997, el presente decreto y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 137)

CAPÍTULO 2.

LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.



ARTÍCULO 2.2.6.2.1. EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Título anterior, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

PARÁGRAFO. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

(Decreto 097 de 2006, artículo 2)



ARTÍCULO 2.2.6.2.2. PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL. A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

PARÁGRAFO. Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

(Decreto 097 de 2006, artículo 3)



ARTÍCULO 2.2.6.2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley [99](#) de 1993 y en la Ley [142](#) de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios y distritos deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.

(Decreto 097 de 2006, artículo 5)



ARTÍCULO 2.2.6.2.4. CESIONES OBLIGATORIAS. De conformidad con lo previsto en el artículo [37](#) de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo [2.2.2.2.3](#) del presente decreto.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

PARÁGRAFO 1o. Para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, las reglamentaciones municipales y distritales deberán definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales a las previstas en el presente artículo, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el sistema de espacio público en aquellas áreas de que trata el numeral 1 del artículo [2.2.2.2.1.3](#) del presente decreto.

En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.

PARÁGRAFO 2o. Para efectos de lo dispuesto en el inciso 2o del Parágrafo anterior, los municipios y distritos adoptarán, previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el plan de ordenamiento de las áreas de conservación y protección ambiental a que se refiere el presente decreto.

La delimitación de estas áreas también incorporará los criterios de priorización que resulten necesarios para programar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito.

PARÁGRAFO 3o. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 19, modificado por el Decreto 4066 de 2008, artículo 8,)



ARTÍCULO 2.2.6.2.5. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Título, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

(Decreto 1069 de 2009, artículo 1)



ARTÍCULO 2.2.6.2.6. CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS PARA LOS DISTINTOS USOS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Título, la expedición de licencias de parcelación y

construcción en suelo rural y rural suburbano deberá sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo:

1. Movimiento de tierras. El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.
2. Ambiente. Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45º), en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.
3. Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, quienes puedan ser titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley [142](#) de 1994.

En todo caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.

4. Accesos viales. Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.
5. Cerramientos. El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
6. Retrocesos. En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 21)



ARTÍCULO 2.2.6.2.7. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los proyectos de parcelación y edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:

1. La extensión de la unidad mínima de actuación prevista en el presente decreto.

2. La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este Decreto.

3. Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que trata este decreto, y

4. Las demás disposiciones previstas en el presente decreto, y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1o. Las solicitudes de licencia de parcelación y/o construcción radicadas en legal y debida forma antes de la promulgación del presente decreto se resolverán con base en las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO 2o. Los titulares de licencias de parcelación en suelo rural y rural suburbano otorgadas antes de la entrada en vigencia del presente decreto o en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el párrafo 4 del artículo [2.2.6.1.1.7](#) del presente decreto.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 26)



ARTÍCULO 2.2.6.2.8. LICENCIAS DE AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES

EXISTENTES. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008, y tratándose de predios ubicados sobre corredores viales suburbanos, el otorgamiento de licencias de ampliación de edificaciones existentes deberá respetar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el presente decreto.

(Decreto 4066 de 2008, artículo 9)



ARTÍCULO 2.2.6.2.9. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. Con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental, los curadores urbanos o las entidades municipales encargadas de la expedición de licencias remitirán a la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior.

(Decreto 4066 de 2008, artículo 10)

CAPÍTULO 3.

LICENCIAS URBANÍSTICAS CON POSTERIORIDAD A LA DECLARATORIA DE SITUACIÓN DE DESASTRE O CALAMIDAD PÚBLICA.



ARTÍCULO 2.2.6.3.1. OBJETO. Este capítulo constituye un régimen especial que se aplica para la expedición de licencias de urbanismo y construcción por parte de los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales competentes; únicamente para aquellos proyectos inmobiliarios que se pretendan desarrollar con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública y mientras tal declaratoria subsista. Por tanto, sustituye lo referente

a los requisitos y procedimientos generales de las normas existentes para las licencias de construcción y urbanismo.

PARÁGRAFO. No obstante lo establecido en el presente artículo, en lo no contemplado por este capítulo y que sea compatible, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del presente decreto y las normas que lo adicionasen, modifiquen o sustituyan.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.2.6.3.2. DECLARATORIA DE SITUACIÓN DE DESASTRE O CALAMIDAD PÚBLICA PREVIA. Siempre que medie la declaratoria de situación de desastre o calamidad pública, podrán otorgarse licencias de construcción para la adecuación, reparación y/o reconstrucción de edificaciones a su estado original, en todo, de conformidad con lo previsto en el presente Capítulo.

(Decreto 4550 de 2009, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.2.6.3.3. EXCEPCIONES. No procederá el otorgamiento de licencias de construcción para la adecuación, reparación y/o reconstrucción de edificaciones a su estado original, cuando estas o parte de ellas encuentren localizadas en:

1. Áreas o zonas de protección ambiental y en suelo clasificado como de protección por el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
2. Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el plan de ordenamiento territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Inmuebles afectados en los términos del artículo [37](#) de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 4550 de 2009, artículo 2).



ARTÍCULO 2.2.6.3.4. INDEMNIZACIÓN DE LAS OBRAS. En todos los casos en que no se haya registrado la afectación en los términos artículo [37](#) de la Ley 9a de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, procederá la indemnización de las obras de adecuación, reparación o reconstrucción que se hayan autorizado por medio de la respectiva licencia de construcción, dando cumplimiento al artículo precedente.

(Decreto 4550 de 2009, artículo 3)



ARTÍCULO 2.2.6.3.5. EVALUACIÓN DE EDIFICACIONES. Con posterioridad a la declaratoria de situación de desastre o calamidad pública, la autoridad municipal, distrital, departamental o nacional competente, adelantará un inventario y diagnóstico de los inmuebles afectados. Con base en el resultado obtenido, se podrá evaluar con el apoyo de gremios, asociaciones profesionales o comisiones técnicas, el grado de afectación de cada uno de los inmuebles y con la debida sustentación se establecerán:

1. Las edificaciones que hubieren sufrido daños leves, moderados o severos, y que puedan ser adecuadas a su estado original, conforme a las normas de diseño y construcción sismos

resistentes vigentes.

2. Las edificaciones colapsadas o las que hubieren sufrido daños severos que hagan necesaria su demolición, podrán ser construidas nuevamente, así:

2.1 Para construir la edificación a su estado original, cuando las normas de diseño y construcción sismo resistentes vigentes lo permitan.

2.2 Para construir una edificación diferente a la original con sujeción a las normas urbanísticas, de diseño y construcción sismo resistentes y al plan de ordenamiento territorial vigentes.

3. Edificaciones que se encuentran en zonas de alto riesgo y cuyos habitantes deben ser reubicados en las áreas establecidas para este uso, según el plan de ordenamiento territorial vigente.

PARÁGRAFO. Se entiende por "estado original" de una edificación, la construcción que mantiene las características de diseño arquitectónico, distributivo, funcional y volumétrico igual a los registrados en los planos originales o catastrales, sin embargo, ésta debe cumplir desde el punto de vista estructural con la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios y las normas que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 2)



ARTÍCULO 2.2.6.3.6. LICENCIAS. Las edificaciones clasificadas dentro del inventario a que se refiere el artículo anterior, podrán ser adecuadas o construidas, previa licencia de construcción o urbanismo en cualquiera de sus modalidades, con sujeción a las normas de diseño y construcción sismo resistentes y al plan de ordenamiento territorial vigente.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 3)



ARTÍCULO 2.2.6.3.7. REQUISITOS DE LA LICENCIA. Para adelantar el proceso de adecuación o construcción al estado original de las edificaciones o para la construcción de nuevas edificaciones a que se refiere el presente decreto, sólo deberán presentar al momento de la solicitud de la licencia construcción o urbanismo 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 anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

3. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

4. La manifestación escrita de si la destinación del inmueble es para vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARÁGRAFO. Cuando se trate de la solicitud de licencias de construcción para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en este artículo, copia del acta de la asamblea general de copropietarios, donde conste la autorización para ejecutar las obras solicitadas, expedida conforme a la ley y reglamento de propiedad horizontal.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 4)



ARTÍCULO 2.2.6.3.8. DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en el artículo anterior, deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Para adecuar el inmueble.

1.1 Sobre los daños estructurales. Debe presentarse una memoria acerca de la estructura de la edificación, la cual debe contener como mínimo:

1.1.1 Una descripción técnica de los daños estructurales causados, para cuyo efecto, pueden emplearse fotografías y otros elementos gráficos.

1.1.2 Un concepto técnico que declare la causa del mal comportamiento estructural.

1.2 Sobre los daños en los elementos no estructurales. Debe presentarse una memoria de los elementos no estructurales, previstos en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, la cual debe contener como mínimo:

1.2.1 Una descripción técnica de los daños que se presentaron en los elementos no estructurales de la edificación, para cuyo efecto, pueden emplearse fotografías y otros elementos gráficos.

1.2.2 Un concepto técnico que declare la causa del mal comportamiento de estos elementos.

1.3 Proyecto de adecuación Debe presentarse una propuesta general del enfoque y alcance de la adecuación, la cual debe ajustarse a la reglamentación urbana, de diseño y construcción sismo resistente vigente, y ser consecuente con lo indicado en los numerales anteriores, respecto a la estructura y a los elementos no estructurales, e incluir la respectiva programación de obra.

1.4 Constancia de adecuación. Una vez realizada la adecuación, los responsables de los diseños y de las obras, deberán presentar ante la entidad municipal o distrital encargada del control posterior de obra, un informe detallado y gráfico donde consten las obras efectivamente ejecutadas y su concordancia con las normas de diseño y construcción sismo resistentes y urbanas vigentes.

2. Para la construcción de inmuebles nuevos en el mismo predio de los que colapsaron o fueron demolidos.

2.1 Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de diseño y construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

2.2 Tres (3) copias del proyecto arquitectónico que bien puede corresponder al proyecto arquitectónico en estado original o un nuevo proyecto, ambos debidamente firmados por un arquitecto.

3. Para las edificaciones nuevas en predios diferentes, cuyo propósito es la reubicación. Para el

caso del literal 3 del artículo [2.2.6.3.](#) de este Capítulo, se exigirán los mismos requisitos de las disposiciones generales para licencias de construcción y urbanismo y estarán sujetas a las normas de diseño y construcción sísmo resistentes y a los lineamientos del respectivo plan de ordenamiento territorial vigente.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 5)



ARTÍCULO 2.2.6.3.9. SOLICITUD DE LICENCIAS. La solicitud de licencia de construcción para los casos contemplados en el presente decreto, podrán hacerse de manera individual o colectiva ante el curador urbano o autoridad distrital o municipal competente, a través de organizaciones civiles sin ánimo de lucro o asociaciones profesionales. Estas deben contar con un diseñador estructural y un diseñador de elementos no estructurales cuando el alcance de la reparación cubra estos elementos, y quienes deben cumplir los requisitos de idoneidad y experiencia que exige la Ley 400 de 1997.

PARÁGRAFO. Para las situaciones especiales contempladas en el presente Título, las sociedades o asociaciones profesionales o civiles sin ánimo de lucro de reconocida prestancia, o las universidades que tengan programas académicos de pregrado o posgrado en ingeniería civil y arquitectura, podrán recibir por encargo la elaboración de los diseños y proyectos. Para este fin actuarán los profesionales que cumplan los requisitos de idoneidad y experiencia que exige la Ley 400 de 1997.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 6)



ARTÍCULO 2.2.6.3.10. REMUNERACIÓN DE LOS CURADORES URBANOS. Para los procesos de adecuación y construcción de edificaciones al estado original, y la construcción de edificaciones nuevas en programas de reubicación, según lo establece el Título, se dispone que el valor de las expensas causadas ante los curadores urbanos, sea de un cincuenta por ciento (50%) del valor de las tarifas vigentes, al momento de la solicitud de la licencia y de tal situación debe informarse al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

(Decreto 2015 de 2001, artículo 7)

CAPÍTULO 4.

RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.

SECCIÓN 1.

DISPOSICIONES GENERALES.



ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos 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 "NSR" 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción.

PARÁGRAFO 1o. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

PARÁGRAFO 2o. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente decreto.

PARÁGRAFO 3o. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

PARÁGRAFO 4o. 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 alcalde mediante acto administrativo.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 64)



ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2. SITUACIONES EN LAS QUE NO PROCEDE EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o

normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del Artículo [37](#) de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 65)

SECCIÓN 2.

PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO.



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.1. TITULARES DEL ACTO DE RECONOCIMIENTO. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo [2.2.6.1.2.1.5](#) del presente Decreto.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 66)



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.2. REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO. Además de los documentos señalados en el artículo [2.2.6.1.2.1.7](#) del presente Decreto, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0931 de 2012 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 67)



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.3. ALCANCE DEL PERITAJE TÉCNICO. <Artículo modificado por el artículo 15 del Decreto 1203 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 15 del Decreto 1203 de 2017, 'por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número [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', publicado en el Diario Oficial No. 50.292 de 12 de julio de 2017.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.3. Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismorresistencia consagradas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 68)



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. <Artículo modificado por el artículo 16 del Decreto 1203 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> 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 Sismorresistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. 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.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 16 del Decreto 1203 de 2017, 'por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número [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', publicado en el Diario Oficial No. 50.292 de 12 de julio de 2017.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.4. 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 de las siguientes condiciones:

1. Que las cubiertas de las viviendas del proyecto de mejoramiento estén construidas, o tengan previsto su mejoramiento y terminación, con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo de las mismas se encuentren en buen estado, o sean habitables para el soporte adecuado y seguro de las cubiertas mencionadas.
2. Que existan muros o elementos de resistencia ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de los muros complementarios necesarios.
3. Que las edificaciones cuenten al menos con parte de los elementos previstos en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente 'NSR' 10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya para edificaciones de un piso en la zona de amenaza sísmica correspondiente, según el citado reglamento, considerándose la relevancia de estos elementos en el siguiente orden:

3.1 Vigas de amarre al nivel de cubierta.

3.2 Columnetas de confinamiento.

3.3 Existencia de viga al nivel de sobrecimiento.

Verificado lo anterior, el proyecto de mejoramiento debe contemplar la ejecución posterior de los elementos complementarios requeridos en dicho peritaje técnico.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. 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.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 69)



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.5. TÉRMINOS PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES DE RECONOCIMIENTO. El término para resolver las solicitudes de reconocimiento, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 70)



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.6. ACTO DE RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1o. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

PARÁGRAFO 2o. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, o de programas de vivienda, los municipios y distritos podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia que les sean aplicables.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 71)



ARTÍCULO 2.2.6.4.2.7. COMPENSACIONES. En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 72)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones
ISSN 2256-1633
Última actualización: 5 de julio de 2020

