	TRAMITES Y SERVICIOS	Código: FO-NOR-03
		Versión;01
		Fecha: Diciembre 14 2021

Servicios específicos prestan los curadores urbanos

- Orientación sobre aplicación de normas urbanísticas
- Expedición de conceptos de uso y norma
- Estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas
- Ajuste de cotas y áreas
- Aprobación planos propiedad horizontal
- Copia certificada de planos
- Autorización para el movimiento de tierras
- Aprobación de piscinas
- Modificación de Planos Urbanísticos
- Prórrogas y Revalidaciones de licencias urbanísticas

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.

¿Qué clases de licencias expiden los Curadores urbanos?

Licencia de Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción. (Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.1.2: Decreto 1783 del 2021).

Licencia de Construcción:


Se requieren antes de hacer una edificación en uno o varios predios. Estas licencias son expedidas conforme a lo que se prevé en el plan de ordenamiento territorial

Licencia de Parcelación

Autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo

Licencia de Sub División:

Es la licencia urbanística que autoriza dividir uno o varios predios, ya sea que estén ubicados en el sector rural, urbano o de expansión urbana. Al igual que las otras licencias, se expide en conformidad al plan de ordenamiento territorial de municipio y la normatividad aplicable a las clases de suelo.

	TRAMITES Y SERVICIOS	Código: FO-NOR-03
		Versión;01
		Fecha: Diciembre 14 2021

MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION:

-Desarrollo: Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

-Saneamiento: Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito.

- Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana

¿Quiénes pueden solicitar Licencias Urbanísticas?

- Los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de solicitud.
- Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.


ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

1. En suelo rural y de expansión urbana:

Subdivisión rural: Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

2. En suelo urbano: Subdivisión urbana: Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;

	TRAMITES Y SERVICIOS	Código: FO-NOR-03
		Versión;01
		Fecha: Diciembre 14 2021

b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

c) Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo [37](#) de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.

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 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.