



**PASANTE DE INGENIERÍA EN EL ACOMPAÑAMIENTO DE TRÁMITE  
Y APROBACIÓN DE LICENCIAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA  
PRIMERA ETAPA DEL CONJUNTO “HOJARASCA BOSQUE  
RESIDENCIAL” - POPAYÁN**



MARIA CAMILA IDROBO SEVILLA  
Código: 100412010812

UNIVERSIDAD DEL CAUCA  
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL  
DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURAS  
POPAYÁN-CAUCA  
2019



**PASANTE DE INGENIERÍA EN EL ACOMPAÑAMIENTO DE TRÁMITE  
Y APROBACIÓN DE LICENCIAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA  
PRIMERA ETAPA DEL CONJUNTO “HOJARASCA BOSQUE  
RESIDENCIAL” - POPAYÁN**



MARIA CAMILA IDROBO SEVILLA  
Código: 100412010812

PRESENTADO A:  
DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURAS

UNIVERSIDAD DEL CAUCA  
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL  
DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURAS  
POPAYÁN-CAUCA  
2019



**Nota de aceptación:**

---

---

---

---

Firma del director

Firma del jurado

Firma del jurado

24 de Abril de 2019



## **Dedicatoria**

A Dios que me ha acompañado cada día de mi vida y me ha concedido una familia maravillosa, que ha creído en mí, y me ha impreso la fe en Él. A ellos, mi familia porque también fomentaron en mí el deseo de superación y de triunfo en la vida.



## Agradecimientos

A mi familia por acompañarme a lo largo de este proceso y brindarme su apoyo incondicional siempre.

A mis maestros por toda la enseñanza brindada.

A mis compañeros de clase y amigos que hicieron parte de esta importante etapa de formación, ellos me enseñaron el significado del trabajo, compañerismo, humildad, autoconfianza y superación.

A la ingeniera Victoria Mondragón, por ser mi directora de pasantía y por cada ilustración impartida que aportó a mi formación profesional y particularmente por su gran ejemplo de ser humano.

A la Urbanizadora Garzón Holguín por la oportunidad brindada de ser parte de este proyecto. A maestro y compañero de estudio que ayudó a cumplir con éxito cada uno de los objetivos propuestos en la práctica profesional.

A todas las personas que hicieron parte de este proceso. ¡Muchas gracias!



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>2. JUSTIFICACIÓN</b> .....	2
<b>3. OBJETIVOS</b> .....	3
3.1. Objetivo general .....	3
3.2. Objetivos específicos .....	3
<b>4. MARCO REFERENCIAL</b> .....	4
4.1. Marco contextual .....	4
4.2. La empresa receptora .....	5
<b>5. INFORMACIÓN DEL PROYECTO</b> .....	6
5.1. Localización del proyecto .....	6
5.2. Descripción del proyecto .....	6
5.3. Descripción estructural de las casas .....	9
5.4. Descripción arquitectónica de las casas .....	9
5.5. Descripción de acabados de las casas .....	11
<b>6. LICENCIAS URBANÍSTICAS</b> .....	12
6.1. Generalidades. ....	12
6.1.1. Documentos requeridos para la solicitud de una licencia urbanística: .....	13
6.1.2. Contenido de una licencia urbanística .....	14
6.1.3. Procedimiento del trámite .....	14
6.1.4. Cobro de Expensas por Licencias Urbanísticas .....	18
6.2. Licencia urbanística de urbanización .....	19
6.2.1. Conceptos generales .....	19
6.2.2. Documentos adicionales para la licencia de urbanización modalidad desarrollo .....	20
6.2.3. Condiciones para la urbanización: .....	21
6.2.3.1. Documentos requeridos para la formulación de planes parciales: .....	22
6.2.3.2. Contenido de un plan parcial .....	25
6.2.3.3. Procedimiento de trámite de un plan parcial .....	25
6.2.4. Proceso general de una licencia de urbanización .....	28
6.3. Licencia urbanística de construcción .....	29
6.3.1. Conceptos generales .....	29
6.3.2. Documentos adicionales para la solicitud de una licencia de construcción (obra nueva): .....	30
6.3.3. Detalles del proceso de una licencia de construcción .....	31
6.3.3.1. Categorías de licencias de construcción .....	31
6.3.3.2. Estudio y revisión: .....	31



6.3.3.3. Respuesta a la solicitud de licencia:.....	32
6.3.4. Proceso general de una licencia de construcción.....	32
6.4. Resumen esquemático.....	33
6.5. Aspectos a tener en cuenta:.....	36
<b>7. EJEMPLO DE PROCESO DE LICENCIAS, PROYECTO HOJARASCA. ....</b>	<b>39</b>
7.1. Proceso trámite de licencia de urbanización del proyecto Hojarasca.....	39
7.1.1. Problemas y retrasos que se pueden presentar.....	43
7.2. Proceso trámite de licencia de construcción del proyecto Hojarasca.....	45
7.2.1. Problemas y retrasos que se pueden presentar.....	49
<b>8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....</b>	<b>52</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>54</b>
<b>10. ANEXOS .....</b>	<b>56</b>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1.</i> Localización proyecto Bosque residencial Hojarasca.....	6
<i>Ilustración 2.</i> Proyecto Bosque residencial Hojarasca .....	7
<i>Ilustración 3.</i> Unidades de actuación urbanística del proyecto Hojarasca. ....	8
<i>Ilustración 4.</i> Urbanismo Etapa 1a. ....	9
<i>Ilustración 5.</i> Proyecto Casas .....	10
<i>Ilustración 6.</i> Diseño arquitectónico casa tipo medianera.....	10
<i>Ilustración 7:</i> Valla de comunicación a vecinos y terceros de inicio de trámite de licencia urbanística de urbanización y construcción.....	15
<i>Ilustración 8.</i> Términos del proceso de un plan parcial (Decretos 09 de 2012 y 1478 de 2013).....	27
<i>Ilustración 9:</i> Términos del proceso de trámite de licencias de urbanización según Decreto 1469 de 2010. ....	28
<i>Ilustración 10.</i> Términos del proceso de trámite de licencias de construcción según Decreto 1469 de 2010. ....	33
<i>Ilustración 11.</i> Procedimiento general para la expedición de licencias urbanísticas .....	34
<i>Ilustración 12.</i> Procedimiento general para la expedición de licencias urbanísticas .....	35
<i>Ilustración 13.</i> Proceso de licencias urbanísticas y edificación de espacios. ....	36
<i>Ilustración 14.</i> Ubicación Predio 0915 .....	39
<i>Ilustración 15.</i> Procedimiento y tiempo empleado licencia de urbanización Proyecto Hojarasca.....	42
<i>Ilustración 16.</i> Detalle desnivel de pachas. ....	47
<i>Ilustración 17.</i> Procedimiento y tiempo empleado en el trámite y obtención licencia de construcción ....	48



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	21
Tabla 2.....	22
Tabla 3.....	31
Tabla 4.....	40
Tabla 5.....	43
Tabla 6.....	49



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el informe final del proyecto de trabajo de grado en la modalidad de pasantía, requisito previo al título de Ingeniería Civil. Su desarrollo se basa en la participación como ingeniera pasante en el proyecto denominado ‘Hojarasca Bosque residencial’, llevado a cabo por la Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S en la ciudad de Popayán. Oportunidad que se presenta con el fin de aprender más y practicar los conocimientos, habilidades y destrezas impartidos por los maestros a lo largo de la carrera, de manera que se pueda iniciar un rol profesional con base a una mentalidad progresista y competitiva.

Por otra parte, este informe pretende plasmar y estudiar la información de dicho proyecto obtenida en el rol de ingeniera pasante, con el fin de explicar los requerimientos, exigencias, observaciones, normativas e instrumentos legales que un proyecto de obra de tipo residencial de tal extensión como lo es Hojarasca, debe cumplir y presentar para obtener sus respectivas licencias para que su construcción sea posible; y que de esta manera se tenga suma claridad de los requisitos que exigen las autoridades competentes de expedición de licencias urbanísticas, y los procesos que se llevan a cabo en el ejercicio de la normatividad vigente. También se exponen algunas de las causas que retrasaron el proceso de obtención de estas licencias en particular, debido a que en los últimos años se han presentado acontecimientos devastadores, los cuales hacen que los trámites y requisitos de expedición de licencias sean más complejos y exigentes.



## 2. JUSTIFICACIÓN

Durante la formación académica se suministra al estudiante de Ingeniería Civil diferentes herramientas teórico-prácticas necesarias para la formación de profesionales íntegros, cuyas habilidades sean útiles en el sector de las obras civiles. En consecuencia, los estudiantes que optan por el trabajo de grado en modalidad de pasantía tienen la oportunidad de adquirir la primera experiencia profesional y de aplicar los conocimientos adquiridos durante el proceso de formación.

La Ingeniería Civil es una profesión que utiliza los conocimientos científicos y tecnológicos para aprovechar y usar de manera adecuada los recursos disponibles con el objetivo principal de elaborar la infraestructura física necesaria para facilitar el desarrollo de las actividades humanas, así como la calidad de vida de las personas.

De acuerdo a la Resolución FIC-820 de 2014 (reglamento de trabajo de grado en la Facultad de Ingeniería Civil) se reglamenta el trabajo de grado en la facultad de Ingeniería Civil de la Universidad del Cauca y por el cual se establece la modalidad de pasantía o práctica empresarial para optar por el título profesional de Ingeniero Civil, y basados en los conocimientos teóricos aprendidos a lo largo de la carrera, se presentó la solicitud para participar como pasante de ingeniería en el acompañamiento de trámite y aprobación de licencias para la construcción de la primera etapa del conjunto “hojarasca bosque residencial”

La familiarización con todos los procedimientos de trámites y obtención de licencias es fundamental para la formación completa del estudiante que está a punto de acabar la carrera, tanto como lo es adaptarse a los procedimientos cotidianos que se ven en una obra; puesto que en la futura vida profesional se verá obligado a tramitar dichos instrumentos que la regulan, condicionan y garantizan su adecuada construcción, y que en consecuencia pueden implicar retrasos en esta, incumpliendo con los tiempos de entrega previstos, incluso pérdidas económicas.



### 3. OBJETIVOS

#### 3.1. Objetivo general

Investigar el proceso de trámites y obtención de licencias de urbanización y construcción del proyecto “Bosque Residencial Hojarasca” 2018.

#### 3.2. Objetivos específicos

- Explorar y conocer los procesos legales, requisitos, prerequisites de solicitud y trámite de licencias de urbanización y construcción según su complejidad y uso del suelo.
- Analizar los requisitos, costos y tiempos necesarios en el otorgamiento de las licencias del proyecto urbanístico de estudio.
- Conocer las entidades y los profesionales que solicitan y expiden las licencias urbanísticas, y sus relacionados.
- Identificar los posibles impedimentos o causantes de dilación en la obtención de dichas licencias, así como las pérdidas económicas que estos le ocasionaron al proyecto y a la empresa como tal.
- Aplicar los conceptos de la ingeniería adquiridos durante la formación académica como ingeniera en la facultad de Ingeniería Civil de la Universidad del Cauca, relacionados con el tema de estudio.



## 4. MARCO REFERENCIAL

### 4.1. Marco contextual

A continuación, se realiza un compendio histórico del desarrollo del urbanismo y las licencias urbanísticas en Colombia, exponiendo a la vez las normas más importantes de este aspecto. Para lo anterior se recompila contenido del artículo “Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano”, del autor Felipe Arbouin Gómez.

Según Galvis Gaitán (2007) desde la época precolombina existe urbanismo en el territorio nacional, desde que las primeras comunidades se asentaron en el territorio se desarrollaron las concepciones de organización física de las ciudades o centros poblados. A partir de la época colonial se expedían normas de contenido netamente urbanístico en América, mediante las cuales la corona española buscaba regular la fundación y desarrollo de nuevos centros poblados en los territorios colonizados. Las Ordenanzas de Felipe II establecían verdaderas normas urbanísticas, compuestas por directrices de organización de las nuevas ciudades fundadas.

Bajo este esquema, emergerían la mayoría de los municipios y distritos colombianos de la actualidad. Una vez finalizada la época colonial y derogada la legislación española, aparecieron formalmente las normas de contenido urbanístico.

Las únicas normas españolas vigentes de contenido urbanístico fueron consagradas en el Código Civil, el cual dispuso normas encaminadas a limitar el derecho real de propiedad y en materia de construcción, que impedían la ocupación indebida del espacio público; como el principio de propiedad horizontal que fundamenta la formación de municipios y distritos; y permite el adecuado acato del régimen de las relaciones de vecindad.

Posteriormente en 1989 se expidió la ley 9 o ley de reforma urbana, que consolidó totalmente el derecho urbanístico, ésta era una gran herramienta de gestión local y un puente para el desarrollo urbano, ya que establecía distintos principios como la planificación del desarrollo municipal, el espacio público, las licencias y sanciones urbanísticas; además allanó el camino para que el tema urbanístico hiciera parte de la Constitución Política de 1991, que otorgó especial importancia al problema del ordenamiento físico-espacial urbano y precisó las responsabilidades gubernamentales y el desarrollo físico de las ciudades como un tema obligatorio dentro de la agenda de los gobiernos tanto nacionales como locales.

En 1995 la política de desarrollo territorial “Ciudades y ciudadanía, la política urbana del salto social” revolucionó el derecho urbanístico en Colombia; contenía las estrategias para pensar, planificar y gestionar la ciudad de manera más racional. Sin embargo, la esta política no era del todo compatible con las normas vigentes en dicho momento, ya que no era suficiente para desarrollar las nuevas concepciones de ciudad. Bajo esta perspectiva, se inició el camino político y legislativo que llevaría a la expedición de la Ley 388 de 1997, denominada Ley de Ordenamiento Territorial, que permite llevar a cabo el proceso de descentralización y la autonomía territorial para el desarrollo de los municipios y distritos, enfocada en el ámbito urbano y en la legislación de la construcción de las urbes.

A su vez el Decreto 564 de 2006 reglamenta lo relativo a las licencias urbanísticas, la función pública que desempeñan los curadores urbanos, el reconocimiento de edificaciones y la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social.

#### 4.2. La empresa receptora

La pasantía se realizó en la construcción del proyecto “*Bosque residencial Hojarasca*” desarrollado por la empresa Constructora Garzón Holguín S.A.S, en la ciudad de Popayán.



**Misión:** El Grupo Constructor Garzón Holguín es una compañía que contribuye al desarrollo del sur occidente del país, construyendo proyectos de vivienda y comerciales; sustentados en la ética, innovación, agilidad, eficacia y eficiencia de sus procesos técnicos y administrativos; generando beneficios a sus socios, trabajadores y clientes.

**Visión:** El Grupo Constructor Garzón Holguín al contar en su sistema organizacional con profesionales comprometidos con la calidad de sus procesos técnicos y administrativos, será una compañía reconocida en el sector de la construcción y venta de proyectos de vivienda y comerciales.

**Políticas de calidad:** El Grupo Constructor Garzón Holguín tiene como políticas de calidad, construir y vender inmuebles que cumplan los códigos de construcción colombianos, satisfaciendo en su total plenitud las necesidades y exigencias de sus clientes

## 5. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

### 5.1. Localización del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en el sector norte de la ciudad de Popayán, Carrera 9 No 46N - 58, Popayán, Cauca

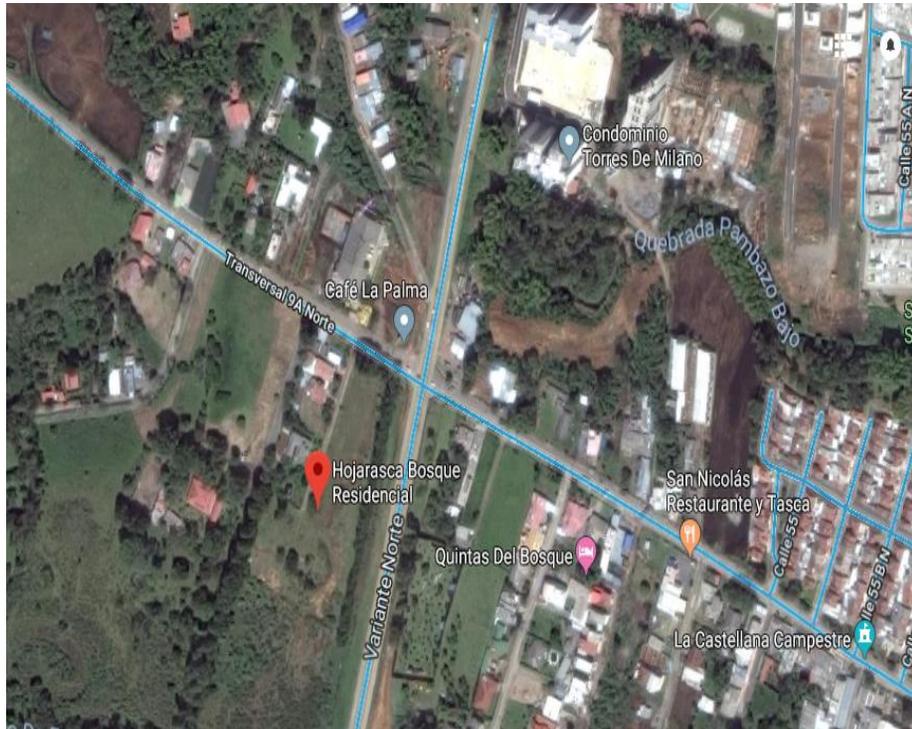


Ilustración 1. Localización proyecto Bosque residencial Hojarasca  
Nota: Imagen tomada de Google

### 5.2. Descripción del proyecto

El proyecto de vivienda multifamiliar “Conjunto residencial La Hojarasca” Consta de 140 casas clasificadas en 15 tipos, a su vez cuenta con 264 apartamentos distribuidos en 4 torres.

Las casas se componen de Alcoba principal con baño privado y espacio para closet, alcoba 2,3 y 4 con espacio para closet, 2 baños sociales, sala comedor, cocina, zona de oficios con patio de ropas.

El área total del proyecto es de 42,309.00M<sup>2</sup>, con amplias zonas verdes adecuadas con juegos infantiles, plantas ornamentales y equipamiento urbano, piscina para adultos y niños además de una sede social; vías completamente pavimentadas, con sus respectivos sardineles, andenes y alumbrado público con postes decorativos.



*Ilustración 2.* Proyecto Bosque residencial Hojarasca  
*Nota:* Tomada de Diseño Arquitectónico – Bosque residencial Hojarasca

La totalidad del proyecto se desarrolla en 3 etapas, no obstante, en este texto se hace énfasis únicamente en la etapa 1, en vista de que finalmente éste es el alcance de las licencias de urbanización y construcción.

La etapa 1 conforma una de las tres unidades de actuación urbanística (UAU-1) del proyecto, las cuales trata el respectivo plan parcial colinas del Bosque, requisito para la licencia de urbanización:

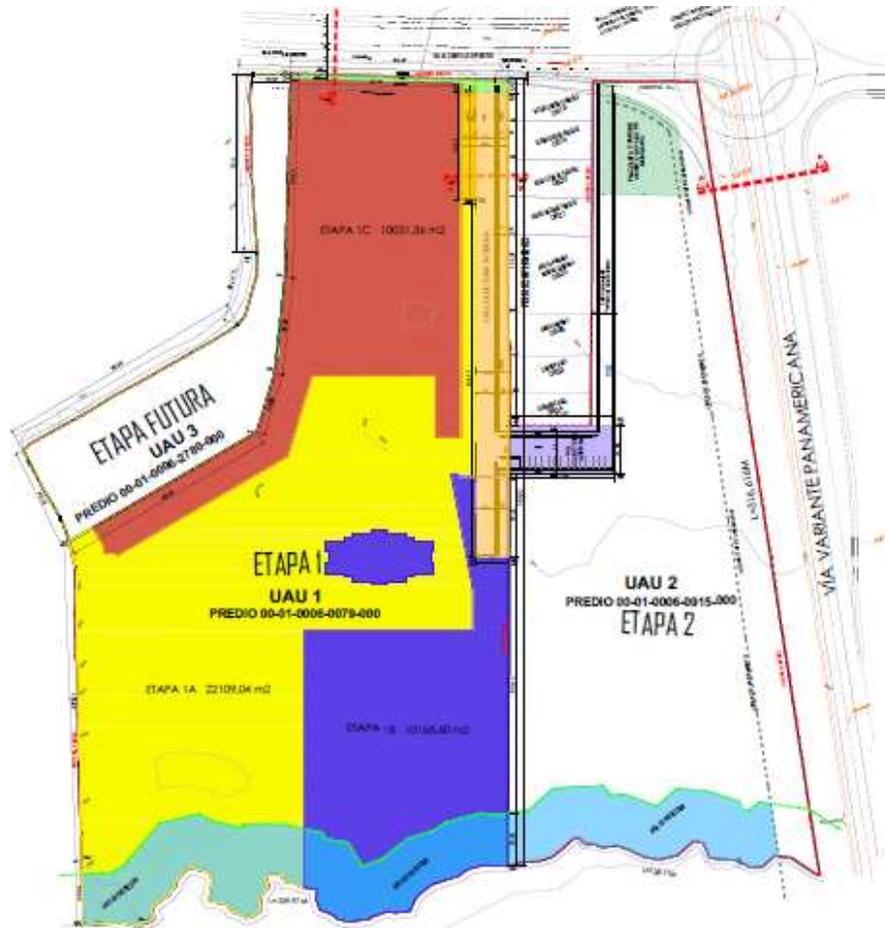


Ilustración 3. Unidades de actuación urbanística del proyecto Hojarasca.  
Nota: Tomada de Plano de formulación del plan parcial Colinas del Bosque

Esta a su vez se ramifica en las sub-etapas a, b y c constructivamente. La licencia urbanística de construcción cubre únicamente la etapa 1a, la cual se compone de 109 casas unifamiliares de 2 pisos, con área construida de 5,363.98 m<sup>2</sup> de primer piso en total, 6,404.84 m<sup>2</sup> de segundos pisos, salón social de 333.79 m<sup>2</sup>, portería y shut de basuras de 42.07 m<sup>2</sup>, y cuarto acelerógrafo de 4.00 m<sup>2</sup>; para un total de 12,148.68 m<sup>2</sup> de área construida en total.

En cuanto a obras urbanísticas para la etapa 1 también se entregarán: vías de acceso con tramos pavimentados, cierre frontal, obras hidrosanitarias y eléctricas.

La siguiente ilustración muestra el esquema urbanístico de la etapa 1A, incluyendo el alcance de la licencia de construcción:

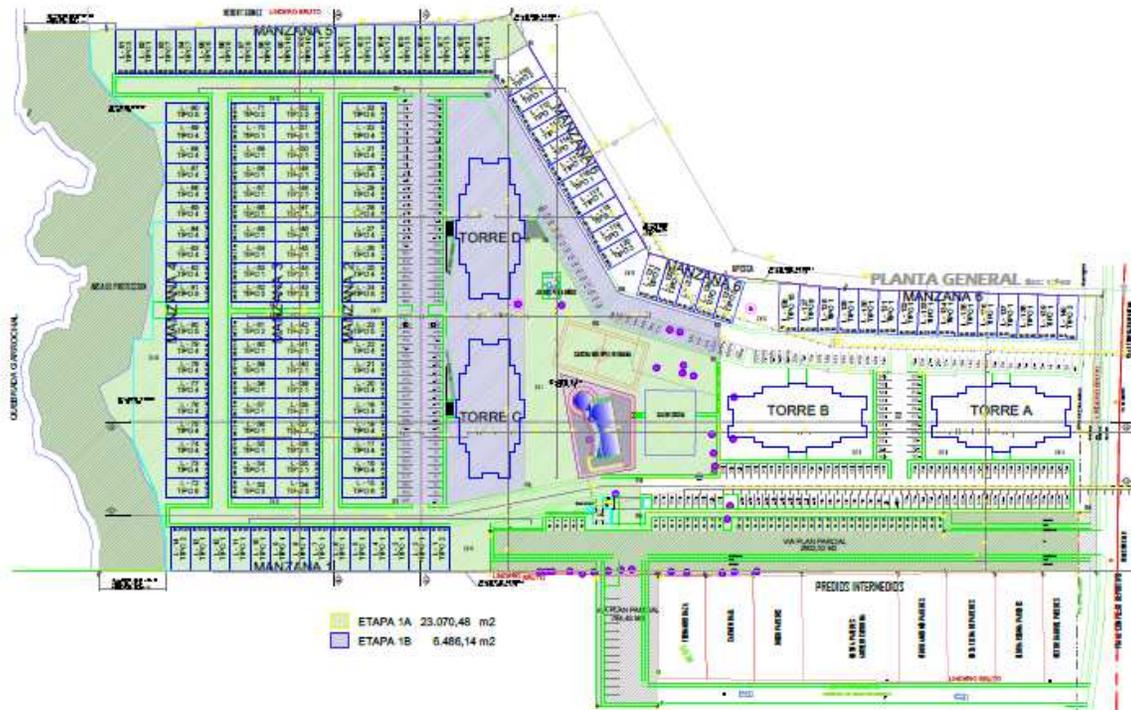


Ilustración 4. Urbanismo Etapa 1a.  
Nota: Tomada de Diseño Arquitectónico – Bosque residencial Hojarasca

### 5.3. Descripción estructural de las casas

El conjunto residencial La Hojarasca cumple con la norma NSR 10, la cual rige en la actualidad. Las casas se caracterizan por un sistema de mampostería estructural, y sus losas de entrepiso macizas se construirán en concreto de 21 Mpa con espesor de 10 cm, reforzadas con mallas electro soldadas. Su cimentación de tipo superficial consta de vigas de amarre fundidas monóticamente con la losa maciza, dichos elementos se construyen en concreto reforzado sobre solados de limpieza.

El concreto utilizado en estos elementos es de 21 Mpa y los aceros son 420 Mpa para diámetros mayores a la # 3 cumpliendo la NSR 10.

### 5.4. Descripción arquitectónica de las casas

La casa común o casa tipo se compone de una alcoba principal con baño privado, balcón y espacio para closet, 3 alcobas secundarias con espacio para closet, 2 baños sociales, sala comedor, cocina, zona de oficios con patio de ropas. Se proyecta con un área construida de 105.00 M<sup>2</sup>, e incluyendo parqueos, un área privada de 144.00 M<sup>2</sup>; el área construida se distribuye en dos pisos. En el primer piso cuenta con: sala comedor, cocina, zona de oficios, baño social y una alcoba secundaria; y en

el segundo piso se encuentran: alcoba principal, estudio, 2 alcobas secundarias y el baño social para estas; como se observa en la ilustración 6.

Los muros de fachada tienen revestimientos en materiales acrílicos tipo granotex, color blanco y gris, además de muros con ladrillo a la vista. (Ver ilustración 5)



Ilustración 5. Proyecto Casas

Nota: Tomada de Diseño Arquitectónico – Bosque residencial Hojarasca.



Ilustración 6. Diseño arquitectónico casa tipo medianera.

Nota: Tomada de Diseño Arquitectónico – Conjunto residencial Hojarasca.



## 5.5. Descripción de acabados de las casas

Carpintería: Los marcos de las puertas serán de madera (espesor 20mm color Wengue), puerta principal entablerada y puertas de alcobas entaboradas color wengue. Puertas ventanas en perfil alúmina ref. 3x1 - 744 y ventanearía en perfil alúmina 50-20 y vidrio transparente de 4 mm o 6mm respectivamente.

La cocina contará con un mesón y comedor auxiliar tipo americano además de enchape en el muro que lo bordea e incluye lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes superior e inferior, incluye estufa a gas para la cocina.

Recubrimientos de los muros: Las paredes son construidas en ladrillo estructural, a excepción de los muros del patio de ropas con ladrillo a la vista; se repellan en zonas húmedas. El repello y relleno acrílico se usa donde sea necesario, con su respectivo terminado en estuco y pintura, cielos estucados y pintados con vinilo tipo 1.

Enchapes: Los pisos en su totalidad son enchapados en cerámica. Los revestimientos en los baños son estucos pintados, con enchapes cerámicos. Los enchapes en los muros se realizan únicamente en zonas húmedas y en los baños hasta media altura exceptuando la ducha. Los baños están dotados con sus respectivos combos sanitarios.



## 6. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Debido a los inconvenientes que se presentaron en el proceso de adquisición de las licencias requeridas para la construcción del proyecto Hojarasca, es decir, licencias de urbanización y construcción modalidad obra nueva, que retrasaron el inicio de la obra; el presente proyecto se enfoca en el proceso general de dichas licencias.

Se pretende listar los requerimientos para el trámite y aprobación de licencias de Urbanización y Construcción modalidad obra nueva, citando a su vez los problemas y retrasos que se pueden presentar.

Se describe el proceso de aprobación de licencias que se llevó cabo en el proyecto Hojarasca, consultando con personal experto en el tema para obtener información completa de los requisitos principales y adicionales que la curaduría exigió al proyecto Hojarasca.

En el transcurso de la pasantía también se brindó apoyo en las reuniones convocadas para concertar los cambios en los diseños arquitectónicos y estructurales que dispuso la curaduría.

Con respecto a la licencia de urbanización del proyecto Hojarasca, debido a que el territorio se ubica en suelo de expansión urbana, su expedición solo fue posible con la adopción previa del plan parcial “Colinas del Bosque”; por lo que este informe también trata del proceso de formulación y adopción de planes parciales, y de igual manera se describe el proceso que atravesó el plan “Colinas del Bosque”.

### 6.1. Generalidades.

Las licencias urbanísticas están definidas y clasificadas en los artículos 1 y 2 del decreto 564 de 2006 respectivamente.

**DEFINICIÓN:** Una licencia urbanística es la autorización previa expedida por el curador urbano o la autoridad competente para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el POT. (Artículo 1. Decreto 564, 2006, p.1)

**CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.** (Artículo 2. Decreto 564, 2006, p.1)

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



Una licencia urbanística permite ejecutar la creación de espacios públicos y privados en suelo urbano, y el curador urbano o la autoridad municipal competente que la expida debe ser un profesional de la construcción, bien sea un arquitecto o un ingeniero civil, con competencia en el área urbanística.

#### 6.1.1. Documentos requeridos para la solicitud de una licencia urbanística:

A continuación, se muestran los requisitos y procedimientos para la expedición de licencias urbanísticas y sus modificaciones. (Artículo 21. Decreto 1469, 2010, p.9)

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional de solicitud de licencia adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.
7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.



### 6.1.2. Contenido de una licencia urbanística.

Según el artículo 38 del Decreto 1469 de 2010, las licencias urbanísticas contienen:

1. Número consecutivo de radicación y fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad que se autoriza.
3. Tiempo de vigencia o duración de la licencia.
4. Nombre e identificación del titular y del urbanizador o constructor responsable.
5. Descripción y características del predio o predios objeto de la licencia a saber:
  - Folio de matrícula inmobiliaria del predio, o del de mayor extensión del que éste forme parte.
  - Dirección o ubicación del predio con un 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. Copia de los planos impresos aprobados por la autoridad competente.
8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.

### 6.1.3. Procedimiento del trámite.

Reglamentado por el decreto 1469 de 2010, el proceso de trámite para cualquier tipo de licencia urbanística se ejecuta como sigue:

1. **Radicación de la solicitud:** Como lo establece el artículo 16, presentada la solicitud de licencia por el titular, curaduría la radica y deja constancia de los documentos aportados. En caso de que no se encuentre completa, se devolverá la documentación al interesado para que sea completada. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, de no hacerlo se entenderá desistida la solicitud y se archivará. (Artículo 16. Decreto 1469, 2010, p.7)

Cabe añadir que es condición para la radicación ante las curadurías urbanas, el pago al curador del cargo fijo, el cual cubre el valor de la prestación del servicio de éste en la radicación de dicha solicitud; sumado a los requisitos de solicitud enunciados anteriormente. (Numeral 1, artículo 118, Decreto 1469. P.34). Dicho cargo no se reintegra al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada, o que el solicitante desista de ésta. (Artículo 120. Decreto 1469, 2010, p.35)

2. **Comunicación:** Según lo dicta el artículo 29, cuando la totalidad de los documentos sean radicados en legal y debida forma, el curador urbano o la autoridad competente cita a los vecinos colindantes para que hagan valer sus derechos.
3. **Instalación valla:** Desde el día siguiente a la fecha de radicación, para informar y advertir a la comunidad sobre la solicitud del proyecto de la construcción nueva, el solicitante debe instalar una valla en un lugar visible desde la vía pública, que debe indicar lo siguiente:
  - La iniciación del trámite de la licencia.
  - El número de radicación.
  - La autoridad ante la cual se tramita la solicitud.
  - El uso y características básicas del proyecto.

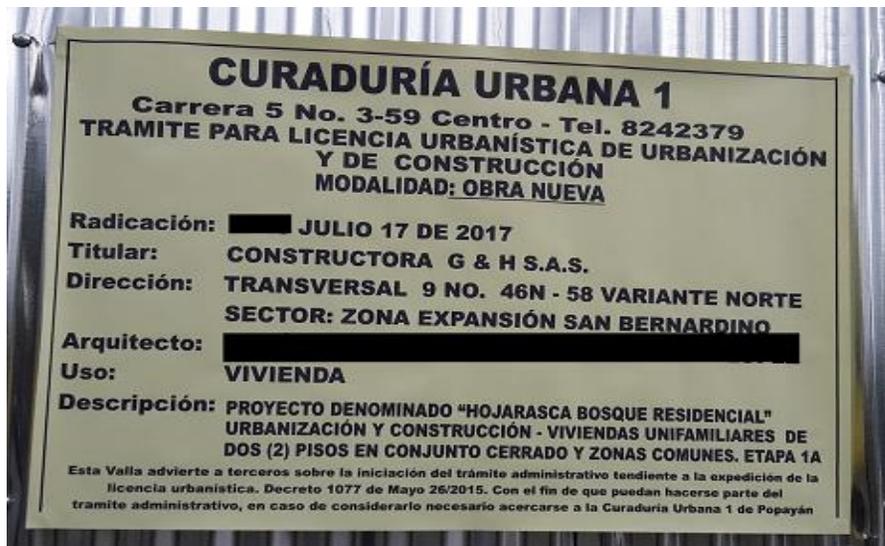


Ilustración 7: Valla de comunicación a vecinos y terceros de inicio de trámite de licencia urbanística de urbanización y construcción.  
Nota: Tomada de Proyecto Hojarasca.

4. **Reporte fotográfico de instalación de la valla:** En los 5 días calendario siguientes a la radicación de la solicitud, el interesado debe entregar a curaduría una fotografía de la valla instalada para que esta la anexe al expediente.
5. **Presentación de observaciones de vecinos y terceros:** Todos los terceros pueden presentar objeciones u observaciones por escrito, los cuales dispondrán de un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que



se radique la fotografía de instalación de la valla. Dichas observaciones se resolverán cuando se responda la solicitud de licencia, por lo que esta no se puede resolver sin que previamente se haya citado y dirimido todas las objeciones.

- 6. Estudio y revisión:** La revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación.

La autoridad encargada de estudiar tramitar y expedir la licencia deberá estudiar y revisar el proyecto técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónicamente, con el fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes, y que los estudios geotécnicos garanticen, seguridad y sismo-resistencia.

- 7. Acta de Observaciones y Correcciones:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 32, después de realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística, y arquitectónica del proyecto, la curaduría o autoridad competente suscribe un acta de observaciones y correcciones, e informa al solicitante de este proyecto, por una sola vez, sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe hacer al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para la aprobación de la licencia.

- 8. Correcciones y ajustes:** Si curaduría exige cambios en el diseño y/u otros requisitos, el solicitante debe obedecer a estos dentro de los 30 días calendario, después de recibida el acta de observaciones, este plazo puede ser ampliado máximo por 15 días calendario, si así lo pide el solicitante del proyecto; ante este plazo se suspende el término para la expedición de la licencia. Si no se hacen los ajustes en dicho término, se entiende que se ha desistido de la solicitud de la licencia y esta se archiva como acto administrativo.

- 9. Respuesta a la solicitud:** De acuerdo al artículo 34, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 45 días hábiles para RESOLVER la solicitud de una licencia, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Si el tamaño del proyecto o la complejidad del mismo lo ameritan, el plazo de expedición de la licencia podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

- 10. Silencio administrativo:** Vencidos el plazo de resolución de la solicitud de licencia, sin que se hubiese pronunciado, se aplica el silencio administrativo positivo. La autoridad responsable está obligada a expedir las certificaciones que se requieren para la aprobación del proyecto. (Artículo 34. Decreto 1469, 2010, p.14)

- 11. Solicitud de pago de impuestos:** Según lo establece el artículo 34 de decreto 1469 de 2010, una vez resuelta y respondida la solicitud de licencia al interesado por escrito, se le solicita que aporte los documentos de pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones (cuando el trámite los cause).

- 12. Pago de impuestos:** Estos deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días contados a partir del recibo de la respuesta de la resolución. Dentro de este mismo



término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable. De no aportarse los documentos, la solicitud se entenderá desistida y se procederá a archivar el expediente, sin perjuicio del recurso de reposición.

Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia. El curador urbano o la autoridad competente, estará obligado a expedir la licencia en un término no superior a cinco (5) días contados a partir de la entrega de los tales documentos.

**13. Expedición de la licencia:** Según lo dicta el artículo 117, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones.

Cabe anotar que una licencia es susceptible de ser revocada por la misma autoridad que la expidió, o ante el alcalde Municipal.

**Notificación del Acto Administrativo:** El acto administrativo mediante el cual se otorga o se niega la licencia urbanística debe ser notificada: (Guía Metodológica 2, Serie Reglamentación Ley 388, 1997, p.14)

- Al solicitante de la licencia.
- A los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite.
- Si el solicitante de la licencia es un poseedor, deberá notificarse personalmente al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

Las modalidades de notificación según sea el caso, son:

- **NOTIFICACIÓN PERSONAL:** Se enviará la citación por correo certificado dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto administrativo.
- **NOTIFICACIÓN POR EDICTO:** Si no es posible hacer la notificación personal, se fijará un aviso durante diez (10) días hábiles, en un lugar público de la curaduría u oficina municipal o distrital, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.
- **PUBLICACIÓN:** El acto que resuelva la solicitud de la licencia deberá darse a conocer a los terceros interesados, por medio de la publicación de un extracto del documento en un periódico de amplia circulación, siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del artículo 24 del Decreto 564 de 2006.

Es importante tener en cuenta que es posible conceder las licencias de urbanización y construcción en un mismo acto. (Artículo 47, Decreto 1469, 2010) Posteriormente, en este informe se explicará la razón.



### **El rol de las curadurías:**

El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, y construcción corresponde a los curadores urbanos. (Artículo 3. Decreto 564, 2006, p.3)

Con el Decreto 2150 de 1995, nace la figura del Curador Urbano, con el fin de descongestionar las oficinas de planeación de municipios con población superior a 100.000 habitantes; (Disposición 2. Artículo 101. Ley 388, 1997, p.51) se define como un particular con funciones públicas, encargado de la expedición de las licencias urbanísticas, y facultado para la agilización de los trámites; este debe poseer título profesional de arquitecto o ingeniero civil, con postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana. (Artículo 75. Decreto 564, 2006, p.43)

Con la Ley 388 de 1997 se definieron los lineamientos para la adopción de los planes de ordenamiento y se consolidó definitivamente la figura del Curador Urbano, definiendo el marco normativo de estos de tal manera que se cumpliesen las normas establecidas en el POT. Posteriormente dicha ley fue modificada por la Ley 810 de 2003, en materia de sanciones urbanísticas, actuaciones de los curadores urbanos y otras disposiciones.

Lo anterior supone que las curadurías tienen la autonomía y el deber de hacer valer las normas de urbanismo concediendo las licencias, es decir, son unidades descentralizadas, las cuales vigilan que los proyectos de desarrollo urbano y construcción respeten las normativas a las que hubiere lugar.

#### **6.1.4. Cobro de Expensas por Licencias Urbanísticas.**

Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo a la siguiente ecuación: (Artículo 118. Decreto 1469, 2010, p.33)



m: Factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos.

j: Factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud.

En definitiva, el valor total de las expensas a pagar por una licencia urbanística dependerá del estrato y uso del predio objeto de solicitud, del municipio en donde se encuentre, y de la extensión del proyecto en metros cuadrados.

En virtud del enfoque del presente documento, la información que a continuación se presenta contiene los aspectos pertinentes a las licencias de urbanización y construcción requeridas en el proyecto Hojarasca, y a su vez se presenta de manera breve el proceso que este atravesó en el trámite de cada una:

## **6.2. Licencia urbanística de urbanización.**

### **6.2.1. Conceptos generales**

**DEFINICIÓN:** Una Licencia de urbanización es la autorización previa para crear espacios públicos y privados en suelo urbano, mediante la construcción de edificaciones con destino a usos urbanos y obras de infraestructura de servicios públicos y de vías; conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. (Artículo 4. Decreto 564, 2006, p.3)

Según lo dicta el decreto 2218 de 2015, las modalidades de una licencia de urbanización son:

- 1. 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.
- 2. Saneamiento:** Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, a fin de que culmine la construcción y dotación de dichas zonas, y su proceso de entrega y escrituración. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización.
- 3. Reurbanización:** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos en licencias de urbanización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.



En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización inicialmente expedida, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

**IMPORTANTE:** La licencia urbanización en suelo de expansión urbana no podrá expedirse sin previa adopción del respectivo plan parcial. (Artículo 3. Decreto 2218, 2015, p.6)

#### 6.2.2. Documentos adicionales para la licencia de urbanización modalidad desarrollo.

Según lo establecido en el artículo 6 del decreto 2218 de 2015, los documentos adicionales para su solicitud son:

1. Plano topográfico del predio objeto de la solicitud, firmado por los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el POT.
2. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
3. Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios en el predio objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia, expedido por la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes.
4. Cuando el predio se ubique en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos.



### 6.2.3. Condiciones para la urbanización:

Según las disposiciones de ordenamiento territorial expuestas en el artículo 4 del decreto 564 de 2006, las actuaciones de urbanización en predios no urbanizados se adelantarán mediante:

**Tabla 1**  
*Trámites de urbanización según clasificación de territorio*

<b>Plan Parcial</b>	<b>Proyecto urbanístico o licencia</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– En suelo de expansión urbana</li><li>– En suelo urbano, cuando se requiera de planeación y gestión de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.</li></ul>	<p>En suelo urbano, cuando los predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y tengan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Área inferior a diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes.</li><li>– Área superior a (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de planeación y gestión colectiva, y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general.</li></ul>

**DEFINICIÓN:** El Plan Parcial es un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas de suelo urbano y de expansión urbana. Asigna al proyecto de urbanización y construcción, parámetros urbanísticos que garanticen un uso racional del suelo, así como las obligaciones de cesión y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos que deban asumirse. (Artículo 2. Numeral 12. Decreto 2181, 2006, p.2)

Los planes parciales fueron incorporados en el sistema urbanístico colombiano con la Ley 388 de 1997 y reglamentados por el decreto 2181 de 2006, a fin de promover el “uso equitativo y racional del suelo” y la “ejecución de acciones urbanísticas más eficientes”. Posteriormente, el decreto 2181 se modificó, mediante la ley 1478 de 2013 con el objetivo de “disminuir las dificultades de gestión administrativa y el exceso de trámites que entorpecen la salida del suelo al mercado” y “encauzar adecuadamente los procesos de urbanización, acelerando la gestión de suelo para incrementar su oferta formal, reducir su valor y evitar la pérdida de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.”

**Tabla 2**  
*Objetivos de un plan parcial*

OBJETIVOS DE UN PLAN PARCIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonificación de la ciudad teniendo en cuenta los usos del suelo.</li><li>• Regular el proceso del programa municipal de desarrollo urbano.</li><li>• Determinar los usos del suelo, precisando las actividades que se desarrollarán en dichas áreas de uso privado, las cuales pueden convertirse en patrimonio municipal si su uso llegase a ser de bien común.</li><li>• Precisar las normas de utilización de los predios</li><li>• Regular las normas de urbanización y edificación.</li><li>• Determinar las obligaciones de los titulares de los predios.</li></ul>

#### 6.2.3.1. Documentos requeridos para la formulación de planes parciales:

Los documentos requeridos para la formulación de un plan parcial son: (Artículo 2. Decreto 4300, 2007, p.1), (Artículo 5. Decreto 2181, 2006, p.2)

- 1. Solicitud de determinantes:** Es un oficio físico debidamente firmado, y con una dirección de notificación de respuesta; con el cual se solicita la expedición de las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del plan parcial, se deben anexar a este los documentos descritos en el artículo 2 del Decreto Nacional No. 4300 del 2007, que se enuncian a continuación:
  - Identificación de quien hace la solicitud de determinantes: Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona Jurídica debe aportar el certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
  - Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
  - Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio a escala 1:2000 ó 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
  - La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el ítem anterior, para esto el interesado deberá delegar una comisión de topografía para que actualice de información y delimitación de dicha cartografía; además de los respectivos certificados de tradición y libertad solicitados en la oficina de registro de instrumentos públicos, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud solicitada en el IGAC.



- La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva. Debe ser expedida por un prestador de servicio público.

**DEFINICIÓN:** Las Determinantes son un conjunto de normas, condiciones urbanísticas y delimitaciones de áreas como la del objeto del plan parcial, afectación y de reserva urbanística, vial, cultural, ambiental y de espacio público; así como las medidas para su protección definidas por el POT. La oficina de planeación es quien hace el respectivo informe de determinantes a la parte interesada.

## **2. Oficio de radicación del documento de Formulación del plan parcial:**

Debe estar firmado y con una dirección de notificación, con este documento se formula y radica el proyecto. Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme a las determinantes dadas por planeación. Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal, con los siguientes anexos establecidos por el artículo 7 del Decreto Nacional No. 2181 del 2006:

### 2.1 Documento Técnico de Soporte: Contiene como mínimo:

- Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.
- Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.
- Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
- Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

Cabe destacar que el perfil del profesional encargado del documento técnico debe corresponder al de un ingeniero civil o arquitecto, con preparación urbanística.

### 2.2 Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:

- 2.2.1 Planos del diagnóstico: El interesado debe contratar a un topógrafo para que los elabore con base a fuentes cartográficas obtenidas por el IGAC.
  - Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.



- Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes (infraestructuras de la red vial principal y redes matrices de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas) proyectados y existentes.

2.2.2 Planos normativos de la formulación: Se desarrollan con base en los planos de diagnóstico. Lo más adecuado es que el interesado acuda a un topógrafo y un profesional en el ámbito de construcción urbanística para que los elabore:

- Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
- Plano de la red vial y perfiles viales.
- Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
- Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
- Plano de usos y aprovechamientos.
- Plano de asignación de cargas urbanísticas.
- Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
- Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
- Plano de delimitación de las zonas o sub-zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

2.3 Proyecto de decreto: Es la propuesta que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas, es un documento físico que hace parte del documento técnico de soporte.

2.4 Delimitación UAU: El proyecto de delimitación del área de planificación o de actuaciones urbanísticas del plan parcial, documento físico que hace parte del documento técnico de soporte.

NOTA: Se recomienda que el interesado delegue a un profesional experto en el tema urbanístico, que redacte el proyecto de decreto basándose en las determinantes obtenidas, y que también elabore la delimitación UAU.

2.5 Factibilidad de servicios públicos: La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva. Corresponde a la actualización de la información inicial que se entregó en la solicitud de determinantes.



**DEFINICIÓN:** Una unidad de actuación urbanística (UAU), es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997. (Artículo 18. Decreto, 2181, p.5)

#### 6.2.3.2. Contenido de un plan parcial.

A fin de comprender el contenido e importancia de los planes parciales, los cuales son pieza clave en el proceso de licencias de urbanización (cuando estas los requieren), en el presente informe se muestra en detalle cada una de las partes que conforman un plan parcial, exponiendo el ejemplo del plan parcial colinas del bosque, requisito de la licencia de urbanización del proyecto Hojarasca. (Ver Anexo 1)

#### 6.2.3.3. Procedimiento de trámite de un plan parcial

Mediante el decreto 2181 de 2006 se reglamenta el proceso de formulación y adopción de planes parciales:

**Etapas de formulación y revisión:** (Capítulo II. Decreto 2181, 2006, p.2)

1. El interesado o gestor del plan parcial debe solicitar a planeación las determinantes urbanísticas y delimitación para la formulación del plan parcial, con los anexos requeridos descritos anteriormente.
2. La autoridad de planeación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes, deberá solicitar los conceptos técnicos y determinantes a las empresas de servicio público, a la Autoridad ambiental del municipio y a las empresas que se requiera; para adelantar la concertación del proyecto.
3. Las autoridades ambientales, empresas de servicios públicos y demás dispondrán de quince (15) días hábiles para dar respuesta a planeación. Durante este término se suspenderá el plazo de planeación para responder a la solicitud de determinantes.
4. Recibidas todas las determinantes y los conceptos técnicos, planeación contará con quince (15) días para remitirlas al interesado mediante resolución con visto bueno de viabilidad, sin desprestigiar la responsabilidad de los funcionarios que incumplan con los plazos previstos. (Artículo 5A. Decreto 4300, 2007, p.2)
5. El interesado formula el proyecto del plan parcial, elabora documento técnico de soporte con base en las determinantes dadas (12 meses de vigencia) y lo radica en planeación, con



los anexos y documentos requeridos descritos anteriormente; para lo cual dispondrá del plazo máximo de 1 año.

6. Hecho esto, la oficina de planeación notifica a los propietarios y vecinos colindantes para que se hagan parte del proceso de aprobación del plan parcial.
7. Planeación verifica la viabilidad y el contenido del proyecto de plan parcial presentado mediante el documento técnico de soporte y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del proyecto, expide un acta de observaciones y la remite al interesado.
8. Con base en dichas observaciones, el interesado complementa el Documento Técnico de Soporte y lo radica nuevamente en planeación, con un plazo de dos (2) meses para tal acto.
9. Durante los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por el mismo término, planeación verifica el cumplimiento de las observaciones en el documento técnico de soporte y la viabilidad para su aprobación, y posteriormente se aplicará el silencio administrativo positivo. (Artículo 180. Capítulo XIV. DECRETO 19, 2012, p.61) De no ser posible expedir el concepto de viabilidad dentro del tiempo señalado, se expresará los interesados el motivo de la demora comunicándoles la fecha en que se expedirá, la cual no podrá ser superior a los dos (2) meses calendario, siguientes a la fecha de radicación del proyecto de plan parcial.

**Etapas de concertación:** (Capítulo III. Decreto 2181, 2006, p.4)

10. Planeación verifica si es necesaria la concertación ambiental conforme a los parámetros establecidos. De ser así, esta envía una copia del proyecto del plan parcial a la Corporación Autónoma Regional.
11. El municipio realiza concertación con la autoridad ambiental, la cual expide acta de concertación debidamente suscrita por las partes. Para esto dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

**Etapas de adopción:** (Capítulo IV. Decreto 2181, 2006, p.5)

12. Planeación compila el documento técnico de soporte y el acta de concertación ambiental, aprueba el proyecto del plan parcial y lo envía al alcalde para su revisión jurídica y adopción mediante decreto, el cual dispondrá de los siguientes quince (15) días hábiles.
13. Finalmente, planeación recibe el decreto de adopción debidamente firmado por el alcalde y el documento técnico de soporte, para entregarlos al interesado y a las curadurías urbanas.

NOTA: La solicitud y ejecución del trámite de planes parciales no tienen ningún costo.

El siguiente esquema muestra a manera de resumen el proceso de un plan parcial:

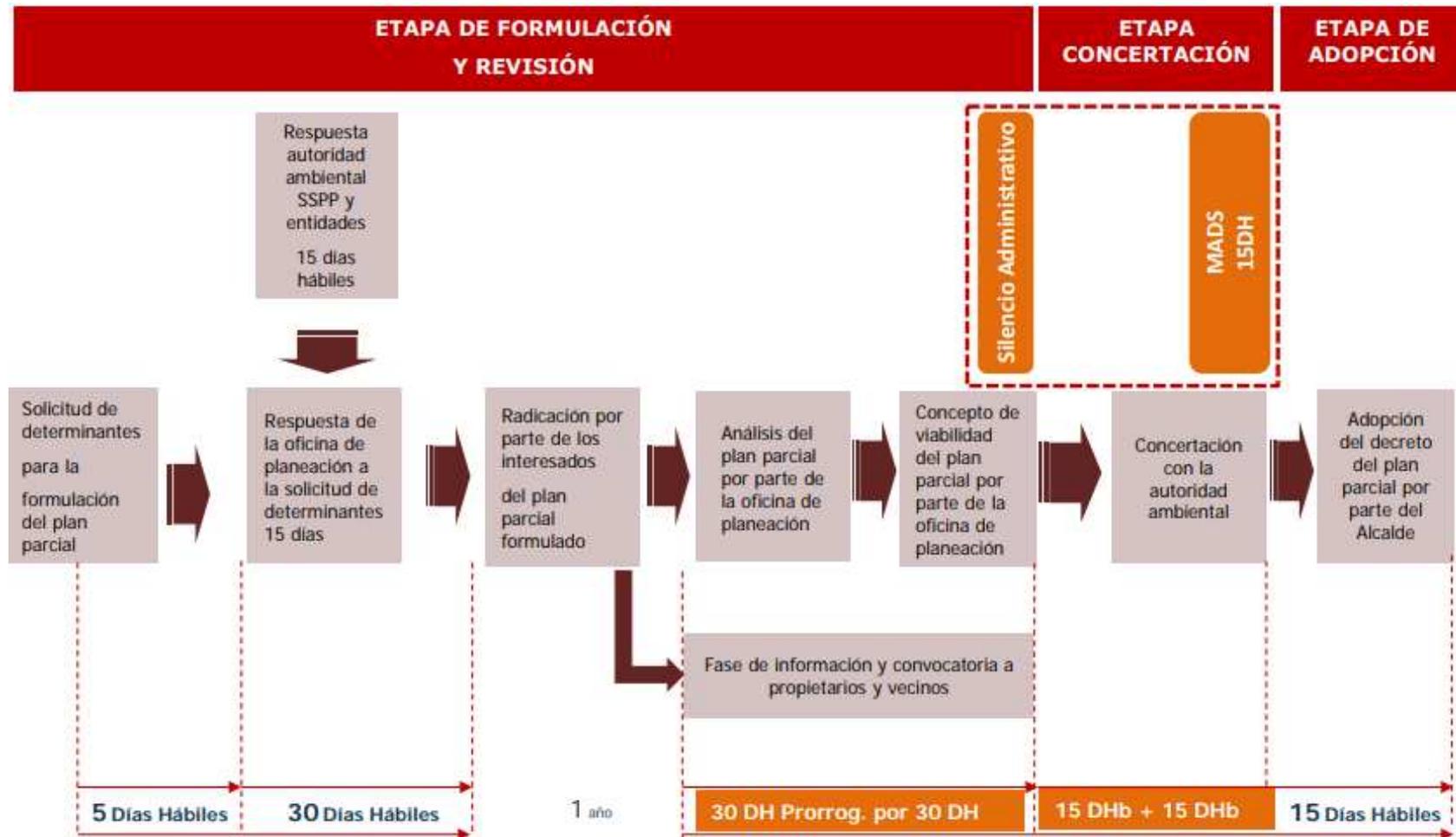


Ilustración 8. Términos del proceso de un plan parcial (Decretos 09 de 2012 y 1478 de 2013)  
 Nota: Tomada de sitio web. Ministerio de vivienda de Colombia.

#### 6.2.4. Proceso general de una licencia de urbanización.

El siguiente diagrama muestra el procedimiento de una licencia de urbanización:

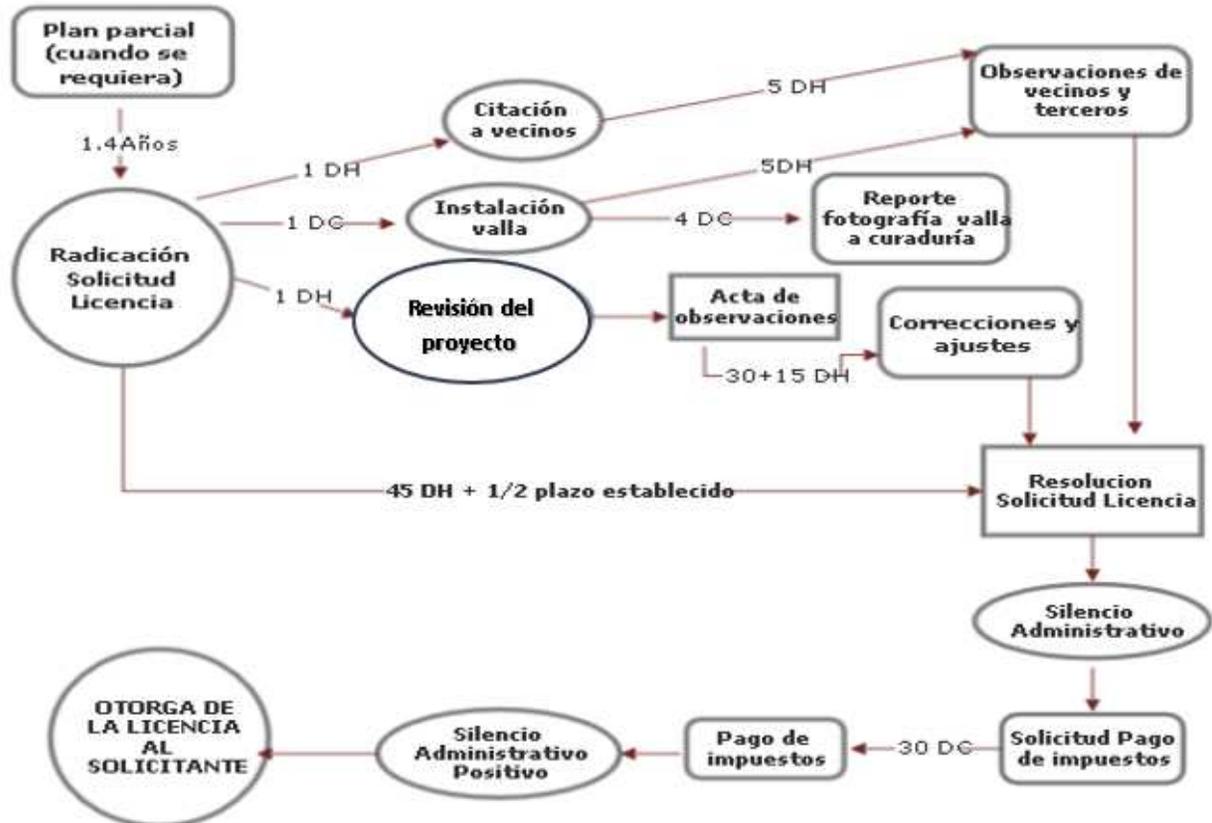


Ilustración 9: Términos del proceso de trámite de licencias de urbanización según Decreto 1469 de 2010.

Donde:

DH: Días Hábiles

DC: Días Calendario



### 6.3. Licencia urbanística de construcción

#### 6.3.1. Conceptos generales

El decreto 564 de 2006 reglamenta distintos temas como las disposiciones de las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, la función pública que desempeñan los curadores urbanos. En su artículo 7 establece:

**DEFINICIÓN:** Una Licencia de construcción es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia.

Son modalidades de licencia de construcción:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, o bien sea el número de pisos.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia 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 para recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, garantizando la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos.
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.
7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.
8. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.



### 6.3.2. Documentos adicionales para la solicitud de una licencia de construcción (obra nueva):

Según lo reglamenta el decreto 1469 en su artículo 25, los requerimientos adicionales son:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales.
2. Memorias de diseño de los elementos no estructurales.
3. Estudios geotécnicos y de suelos.
4. Planos estructurales del proyecto.
5. El proyecto arquitectónico, elaborado con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
  - 5.1 Localización.
  - 5.2 Plantas.
  - 5.3 Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
  - 5.4 Fachadas.
  - 5.5 Planta de cubiertas.
  - 5.6 Cuadro de áreas.
6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, se deberá aportar una memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

NOTA: Los primeros cuatro requisitos aplican para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad. (Artículo 25. Decreto 1469, 2010, p.22) (Ver clasificación en la tabla 5.). En cuanto a proyectos de solicitudes de licencia de I Baja Complejidad y II Media Complejidad, únicamente se acompañará de copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.



### 6.3.3. Detalles del proceso de una licencia de construcción.

#### 6.3.3.1. Categorías de licencias de construcción.

Con el propósito de optimizar y agilizar el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción, los curadores urbanos categorizan las solicitudes en función de la complejidad del proyecto objeto de solicitud, (Artículo 18. Decreto 1469, 2010, p.8) la cual se fundamenta exclusivamente en las siguientes variables dispuestas en el artículo 18 del decreto 1469 de 2010:

**Tabla 3**  
Solicitudes de licencia de construcción según su categoría y complejidad

CATEGORÍA	COMPLEJIDAD	AREA CONSTRUIDA (M2)	CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES
IV	Alta	Mayor a 5000	Conforme con lo dispuesto en el Título E de la NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
III	Media-Alta	Entre 2000 y 5000	
II	Media	Entre 500 y 2000	
I	Baja	Menor a 500	

#### 6.3.3.2. Estudio y revisión:

Para obtener licencias de construcción, los proyectos de media-alta y alta complejidad, requieren además del revisor de oficio, un revisor independiente. A continuación, se describen los perfiles y requisitos que cada uno debe cumplir:

- 1. Revisor de oficio:** Según lo reglamenta el decreto 1469 de 2010 en su artículo 31, la entidad curadora o autoridad competente lo asigna con el fin de verificar que el proyecto cumpla con las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes, y que los estudios geotécnicos garanticen seguridad y sismo-resistencia; este debe estar acreditado ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-Resistentes. En ningún caso puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral, contractual o profesional con éste, ni con la empresa que elaboró los diseños y estudios técnicos del proyecto.

Los diseños estructurales y estudios geotécnicos deben ser revisados por un ingeniero civil, y los diseños de elementos no estructurales, serán revisados por un arquitecto, ingeniero civil o ingeniero mecánico.

- 2. Revisor externo:** A raíz del derrumbe de una de las torres del edificio Space ocurrido en el año 2013, se expidió la Ley 1796 de 2016 denominada “Ley de vivienda segura”, la cual intensificó los requisitos para la construcción de vivienda nueva y aumentó la responsabilidad del constructor en este aspecto. En su artículo 3, se establece que la



revisión de los diseños de edificaciones nuevas cuyos predios excedan los 2.000 metros cuadrados construidos, sin perjuicio de la revisión de oficio; (Sección A.1.3.7.2. Anexo técnico. Decreto 945, 2017, p. 3/44) debe realizarse también por un profesional particular calificado para este fin, contratado por quien solicita la licencia de construcción. Este debe ser diferente del diseñador y del revisor de oficio, e independiente laboralmente de ellos.

Durante el proceso de aprobación de la licencia, el revisor independiente, además del diseñador; debe obedecer a las observaciones y correcciones que exija la entidad curadora en el acta de observaciones que esta expida.

NOTA: El revisor externo, al igual que el revisor de oficio, debe certificar el alcance de la revisión y el cumplimiento de las normas mediante un memorial dirigido a curaduría. También deberá firmar los planos estructurales definitivos y demás documentos para constatar que se hizo la revisión.

Todo revisor deberá acreditar su idoneidad ante la autoridad encargada de la expedición de licencias, demostrando experiencia mayor de cinco (5) años cuando se trate de diseñadores estructurales, ingenieros geotecnistas, revisores de diseños y estudios, y supervisores técnicos de la construcción y de tres (3) años cuando se trate de diseñadores de elementos no estructurales y directores de construcción, anexando copia de la matrícula profesional.

#### 6.3.3.3. Respuesta a la solicitud de licencia:

El artículo 35 del decreto 1469 de 2010 establece los plazos de respuesta a solicitud de licencias de construcción según su categoría y complejidad, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud:

1. Categoría IV Alta Complejidad: Cuarenta y cinco (45) días.
2. Categoría III Media-Alta Complejidad: Treinta y cinco (35) días.
3. Categoría II Media Complejidad: Veinticinco (25) días.
4. Categoría I Baja Complejidad: Veinte (20) días.

Cuando no sea posible cumplir con los plazos previstos en este artículo, independientemente de la categoría de la licencia, el curador tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, prorrogables por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

#### 6.3.4. Proceso general de una licencia de construcción.

El siguiente diagrama muestra el proceso de ejecución del trámite y obtención de una licencia de construcción:

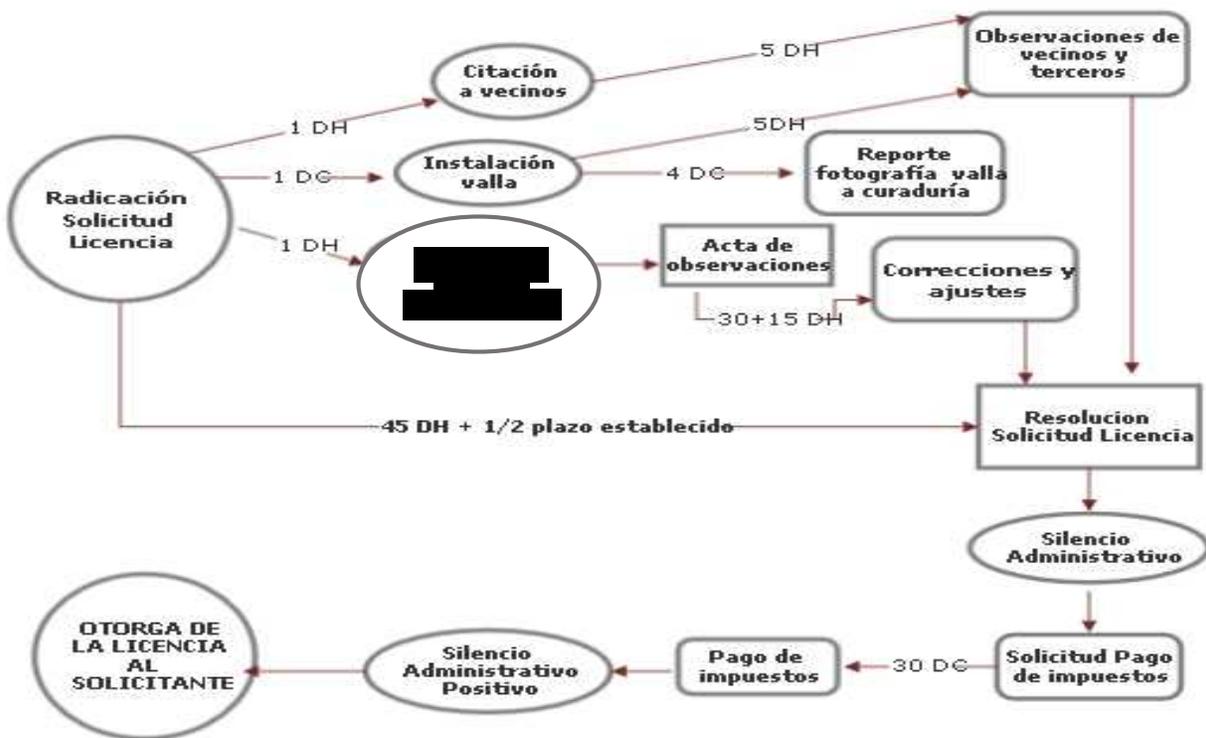


Ilustración 10. Términos del proceso de trámite de licencias de construcción según Decreto 1469 de 2010.

Donde:

DH: Días Hábiles

DC: Días Calendario

#### 6.4. Resumen esquemático

Según el decreto 1469 de 2010, que reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, el procedimiento que se debe llevar a cabo para la expedición de licencias urbanísticas, además del cotejo de cumplimiento de las obras autorizadas mediante estas, básicamente es el siguiente:

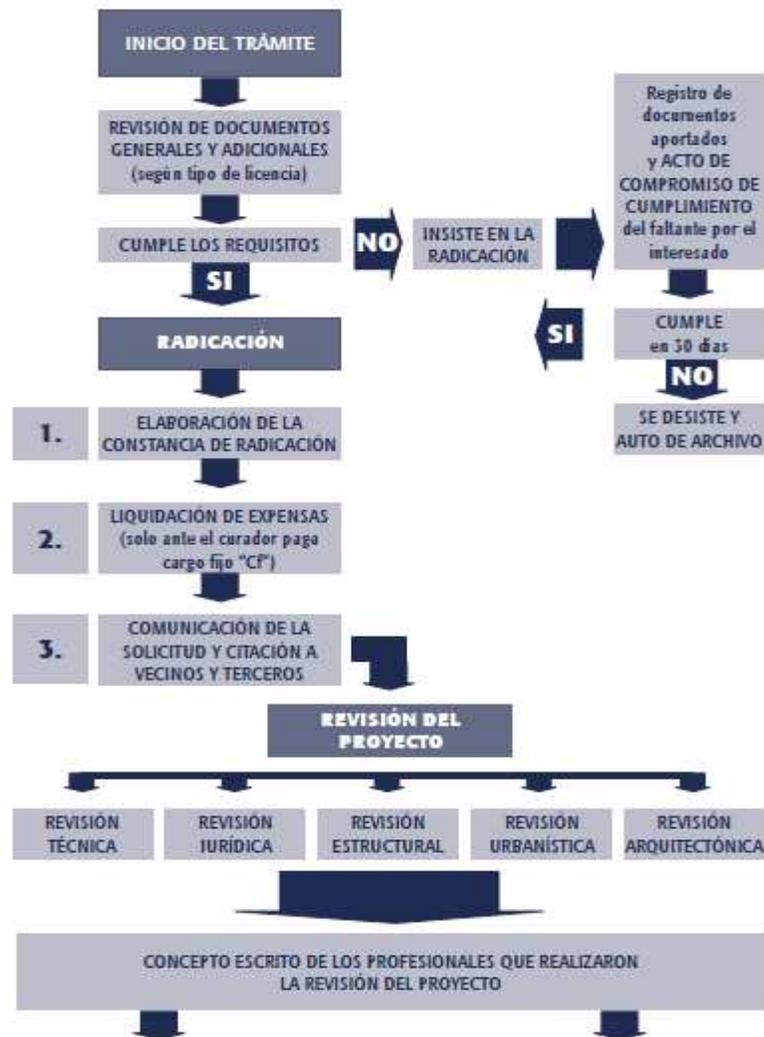


Ilustración 11. Procedimiento general para la expedición de licencias urbanísticas  
Nota: Tomada de Serie Reglamentación, Ley 388 de 1997. Guía metodológica para el Licenciamiento Urbanístico.

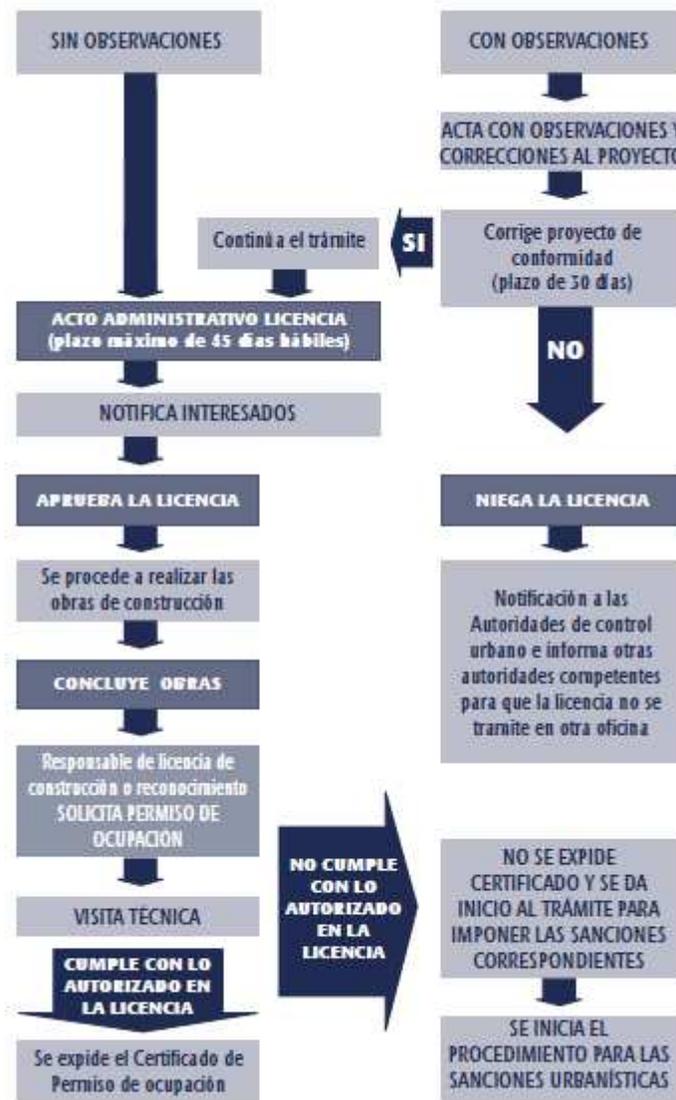


Ilustración 12. Procedimiento general para la expedición de licencias urbanísticas  
Nota: Tomada de Serie Reglamentación, Ley 388 de 1997. Guía metodológica para el Licenciamiento Urbanístico.

### Cadena de trámites para urbanización y construcción de nuevos espacios:

En virtud del enfoque del presente informe, a continuación, se especifica la secuencia de trámites de licencias urbanísticas que requiere la creación de obras nuevas en zonas de expansión urbana:

1. Plan Parcial
2. Licencia de urbanización (modalidad desarrollo)
3. Licencia de construcción (obra nueva)

Como se dijo anteriormente, es posible conceder las licencias de urbanización y construcción en un mismo acto, ya que según sus definiciones, la licencia de urbanización es correquisito de la

licencia de construcción, lo que indica que se puede solicitarlas y al mismo tiempo; pero en ningún caso se podrá solicitar ni expedir la licencia de construcción sin previa aprobación del permiso de urbanización, puesto que este define la viabilidad urbanística de construcción en el predio objeto de la solicitud.

El proceso de ordenamiento territorial, urbanización y construcción de espacios, se ejecuta de la siguiente manera:



Ilustración 13. Proceso de licencias urbanísticas y edificación de espacios.

Nota: Tomado de sitio web. Ministerio de vivienda de Colombia.

## 6.5. Aspectos a tener en cuenta:

Las siguientes son disposiciones del decreto 1469 de 2010:

1. **Efectos de la licencia:** El otorgamiento de la licencia determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, en los predios objeto de la misma. La expedición de licencias no implica titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre los inmuebles objeto de ella.

Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos los efectos aun cuando sean enajenados. En tal caso, no se requerirá realizar trámite alguno de actualización del titular. (Artículo 36. Decreto 1469, 2010, p.14)

2. **Obligaciones del titular:** Artículo 39.

1. Ejecutar las obras de forma que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, la estabilidad de los terrenos, de las edificaciones vecinas y de los elementos constituidos como de espacio público.
2. Realizar las obras de urbanización de acuerdo con los proyectos técnicos aprobados para redes de servicios públicos y vías. Además, entregar y dotar las áreas públicas de



cesión gratuita con destino a vías locales y equipamiento colectivo y de espacio público.

3. Disponer de la licencia y los planos aprobados siempre en la obra, y exhibirlos cuando las autoridades competentes los soliciten.
  4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos, de acuerdo con la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente. Para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione o modifique.
  5. Obtener el respectivo Certificado de Permiso de Ocupación al concluir la construcción.
  6. Instalar los equipos y sistemas para garantizar el bajo consumo de agua, de conformidad con la Ley 373 de 1997.
  7. Siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, deberá someterse a una supervisión técnica acorde a las normas de construcción sismo-resistentes y realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales.
  8. Dar cumplimiento a las normas de eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar el desplazamiento de personas con movilidad reducida.
  9. Cumplir con las normas de construcción sismo-resistentes vigentes.
- 3. Vigencia de las licencias:** Artículo 47.

LICENCIAS DE URBANIZACIÓN: Vigencia de 24 meses, contados a partir de la fecha en que quede firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN: Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de 36 meses prorrogables por un período adicional 12 meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo.

- 4. Transición de las normas urbanísticas:** El artículo 49 establece, que cuando la licencia pierde su vigencia por vencimiento de plazo, el interesado debe solicitar una nueva licencia ante la misma autoridad que expidió la anterior, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Si las normas urbanísticas vigentes en el momento en que se expide la licencia vencida cambian, el interesado por una sola vez puede solicitar una nueva licencia para concluir las obras iniciadas; y que se le conceda con la misma norma con la que se otorgó la licencia



vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y:

- No haya transcurrido un tiempo superior treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.
- El constructor o urbanizador, manifieste, bajo la gravedad del juramento, que las obras se encuentran en cualquiera de las siguientes etapas:
  1. Para licencias de urbanización o parcelación, que las obras se encuentren ejecutadas en un 50%.
  2. Para las licencias de construcción de unidades independientes estructuralmente, que la mitad de las unidades construibles autorizadas cuenten con el 50% de la estructura portante.
  3. En el caso de licencias construcción de una edificación independiente estructuralmente, haber construido el 50% de la estructura portante.

**5. Gastos por los trámites ante los curadores:** (Artículo 2.2.6.6.8.1. Decreto 1077, 2015, p.509)

- Las expensas reguladas en el decreto 1077 de 2015 son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia.
- 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.
- En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.
- El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.
- 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.

**6. Excepciones para solicitar licencias de construcción:** No se requiere de una licencia de construcción cuando se desee hacer reparaciones menores o locativas, como cambio de pisos, remodelación de baños y cocina, pintura interna del inmueble y redes hidráulicas, eléctricas o de gas. (Metro Cuadrado, 2019)

## 7. EJEMPLO DE PROCESO DE LICENCIAS, PROYECTO HOJARASCA.

### 7.1. Proceso trámite licencia de urbanización del proyecto Hojarasca.

Cuando el trámite de una licencia de urbanización exige previa aprobación de un plan parcial, este resuelve los requerimientos urbanísticos que dicha licencia requiere.

A continuación, se muestran las características urbanísticas que implica la licencia de urbanización del proyecto Hojarasca, definidas por su respectivo plan parcial. También se plasma cronológicamente el proceso que atravesaron dichos trámites.

#### Información General

##### ASPECTOS URBANÍSTICOS:

- Nombre del plan parcial: Colinas del Bosque
- Promotora del Plan parcial: ing. Elsa Helena Garzón Holguín. (Propietaria del predio objeto del plan parcial)
- Predios del plan parcial: 0915

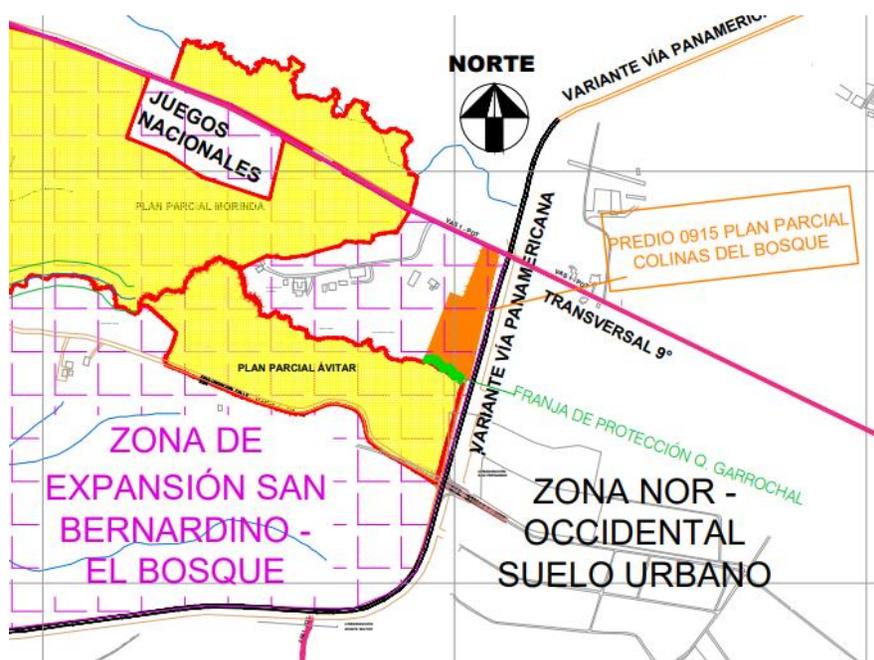


Ilustración 14. Ubicación Predio 0915

Nota: Tomada de Plano 1: PPCB1 Topografía y Delimitación. Cartografía del decreto del plan parcial Colinas del Bosque



- Unidades de actuación urbanística o polígono de actuación de extensión 73.319 m<sup>2</sup> (ver ilustración 3):
  - UAU-1: Lote 1, Predio 0079, extensión: 42309 m<sup>2</sup> (proyecto Hojarasca)
  - UAU-2: Predio 0915, extensión: 25548 m<sup>2</sup> (uso comercial)
  - UAU-3: Lote 2, Predio 2780, extensión: 5462 m<sup>2</sup> (Etapa futura)

Los propietarios de los predios pueden solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general.

- Propietarios terceros del predio 0915: Henry Gironza B, Andrés Gironza G, Elsa L Jaramillo G.
- Representante del club Upesca (UAU 1 Y 3), quien confiere el poder de actuación al promotor del plan parcial: Henry Ceballos Aguirre.

El territorio del plan parcial correspondiente a la zona San Bernardino que entre otras (Artículo 106. ACUERDO 06, 2002, p.39), se clasifica como suelo de expansión urbana (Artículo 32. Capítulo IV. Ley 388, 1997, p.22). Está localizada en el sector noroccidental de Popayán, con usos del suelo residencial AR-3, zona comercial y de servicios ZC-5 (incluyendo la Zona de protección que corresponde a la quebrada Garrochal, ubicada en extremo sur del polígono que delimita el predio). (Artículo 46. ACUERDO 06, 2002, p.19),

**Tabla 4.**  
Usos del suelo urbano Popayán.

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA.	
<b>Uso Residencial R</b>	<b>Uso de Actividad Comercial.</b> Zonas comerciales y de servicio (Z).
Uso residencial AR-5	Z1
Uso residencial AR-4	Z2
Uso residencial AR-3	Z3
Uso residencial AR-2	Z4
Uso residencial AR-1	Z5
	Z6
	Z7
<b>Uso Industrial.</b>	S (Corredores Suburbanos)
	Uso de servicios a la comunidad.
	Uso de servicio recreativo.
	Suelo de protección.

*Nota:* Tomada de POT. Municipio de Popayán (2002).

Es preciso aclarar que la nomenclatura de los usos hace referencia al estrato predominante de la zona. (Capítulo III. POT Popayán. Documento técnico, 2002, p. 411)

En la actualidad tiene viabilidad inmediata para el servicio de acueducto, el alcantarillado tiene viabilidad al mediano plazo, el servicio de energía y telefonía no presenta ningún problema de disponibilidad.

Respecto al tema vial, la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Popayán, elevó consulta al INVAS solicitando estudios viales sobre la intersección entre la transversal novena y la vía Variante de Popayán, ante lo cual INVAS responde mediante oficio el día 20 de marzo de 2015



que no cuenta con estudios ni diseños específicos. En vista de lo anterior, la oficina de planeación municipal resuelve temporalmente el aspecto vial para resolver la aprobación del plan parcial, planteando que para el perfil vial de la transversal novena debe mantenerse el perfil vial aprobado para el plan parcial Morinda.

Sin embargo, para que la licencia de urbanización pueda ser aprobada, la oficina de planeación solicita esquema básico vial.





### Valor total de expensas de la licencia:

Debido a la extensión del proyecto y a que se encuentra ubicada en una zona de estrato 3, el valor total de la licencia de urbanización fue de Veintiún millones quinientos cuatro mil pesos (\$21'504.000), moneda corriente.

#### 7.1.1. Problemas y retrasos que se pueden presentar.

Debido a la complejidad y magnitud de un proyecto urbanístico, los tiempos en el proceso suelen extenderse más de lo reglamentado, al igual que en el proceso de planes parciales cuando se requieran. Sin perjuicio de la legalidad de los trámites que incumplan dichos términos establecidos.

A fin de conocer cuáles son los pasos más tendientes a retrasos, a continuación, se muestra un paralelo comparativo de los tiempos reglamentados para llevar a cabo el proceso trámite de licencias de urbanización y de planes parciales, y el tiempo que tomaron los trámites correspondientes al proyecto Hojarasca.

**Tabla 5**

Comparativo de tiempos en el proceso de licencia de urbanización del proyecto Hojarasca y el plan parcial “Colinas del Bosque” con los términos establecidos por la ley.

<b>PASO</b>	<b>TIEMPO ESTABLECIDO POR LA LEY</b>	<b>TIEMPO PROYECTO HOJARASCA</b>
Solicitud determinantes ambientales a CRC por planeación	5 Días Hábiles	5 Días Hábiles
Remisión de determinantes ambientales de la CRC a planeación.	15 Días Hábiles	2 Meses
Remisión de determinantes urbanísticas y ambientales planeación al interesado	15 Días Hábiles	2 Meses y 15 Días
Radicación del plan parcial por el interesado	1 Año	1.5 Años
Revisión contenido del plan parcial y entrega de acta de observaciones	15 Días Hábiles	5 Meses
Radicación del plan parcial con ajustes y observaciones establecidas	2 Meses	12 Días
Revisión y concepto de viabilidad (aprobación del plan parcial)	30 DH prorr 30 DH	7 Días
Concertación ambiental del plan parcial	15 DH prorr 15 DH	10 Meses
Aprobación y adopción del pp	15 Días Hábiles	4 Meses
<b>Duración Total del Proceso Plan Parcial</b>	<b>1 Año + 5 meses</b>	<b>3 Años + 7 meses</b>
Solicitud esquema básico vial	--	--



Radicación solicitud de licencia	--	--
Aprobación esquema básico vial	--	5 Meses
Citación a vecinos	1 DH	1 DH
Instalación valla de aviso a la comunidad	30 DH	21 DH
Reporte fotográfico instalación de valla del interesado a curaduría	5 DC	2 DC
Presentación objeciones de vecinos y terceros	5 DH	NP
Resolución solicitud de licencia	45 DH prorr $\frac{1}{2}$ plazo establecido	12 DC
Silencio administrativo	Indefinido	1 Mes
Expedición licencia	5 DC	--
Pago de impuestos por licencia	30 DC	5 DC
Silencio administrativo positivo	Indefinido	1 Mes
Entrega de la licencia	5 DC	19 DC
<b>Duración Total Proceso licencia de Urbanización</b>	<b>Indefinido</b>	<b>5 Años</b>

*Nota:* Tomada de Decreto de adopción Plan parcial colinas del Bosque, decretos 09 de 2012 y 1478 de 2013.

Donde:

DH: Días Hábiles

DC: Días Calendario

NP: No Presenta

Analizando la información anterior, es posible estimar que los procesos presentan dilaciones principalmente causadas por el tamaño del proyecto y la complejidad implicada en términos de determinantes urbanísticas y ambientales, tiempo de revisión del proyecto, el cual depende de su magnitud, además de otros aspectos de igual importancia como los estudios y diseños viales que claramente afectan el urbanismo de los sectores cercanos a la zona del proyecto. Esto último retrasa el tiempo de radicación o entrega del proyecto del plan parcial.

Otra causa de prolongación es silencio administrativo que podría ser definido como una “ficción jurídica” creada con el fin de proteger a los particulares frente a una administración poco diligente. Este se manifiesta previamente al momento de la respuesta de viabilidad. La extensión o duración de esta figura jurídica está reglamentada por el código contencioso administrativo (Ley 1437 de 2013).

El tiempo de expedición de una licencia puede prolongarse también por la gestión del esquema básico vial que solicita la oficina de planeación (cuando fuese necesario).



NOTA: Cuando no fuere posible dar respuesta a cualquier solicitud, de ser posible, las entidades deben informar al interesado el motivo de demora, señalando la fecha en que se dará respuesta.

## 7.2. Proceso trámite de licencia de construcción del proyecto Hojarasca

### Información General

Categoría de la Licencia: IV, Alta complejidad, puesto que el área total construida es 12.148,68 m<sup>2</sup> la cual excede los 5.000 m<sup>2</sup> reglamentados. (Ver tabla 3)

El siguiente contenido fue el alcance de las revisiones de curaduría e independiente:

#### 1. Diseño estructural:

El documento de análisis y diseño estructural elaborado por el experto estructural contratado, para los 15 tipos de casas; contiene:

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. AVALÚO DE CARGAS       | 9. DISEÑO DE MUROS EN   |
| 2. ESPECTRO DE DISEÑO     | MAMPOSTERIA             |
| 3. ANÁLISIS ESTRUCTURAL   | 10. DISEÑO DE VIGAS     |
| 4. ESQUEMAS               | 11. DISEÑO DE VIGUETAS  |
| 5. COMBINACIONES DE CARGA | 12. DISEÑO DE ESCALERAS |
| 6. CHEQUEO DE DERIVAS     | 13. DISEÑO CORREAS DE   |
| 7. CHEQUEO DE             | CUBIERTA                |
| IRREGULARIDADES           | 14. DISEÑO DE MUROS NO  |
| 8. DISEÑO DE CIMENTACIÓN  | ESTRUCTURALES           |

Obedeciendo a lo planteado por la ley de vivienda segura, que como se citó anteriormente, establece que cuando el área construida de un proyecto excede los 2000 m<sup>2</sup>, se debe disponer de un revisor externo; la constructora Garzón y Holguín contrató un revisor estructural independiente, ya que el área construida de la etapa 1a del proyecto Hojarasca cubre en total 12.148,62 m<sup>2</sup>.



- 2. Estudio de suelos:** En resumen, el estudio que se realizó en este proyecto, indica que, el suelo típico es limo arcilloso de color amarillo, clasificado MH o ML. La premisa de desarrollo del análisis geotécnico es que los edificios diseñados no cuentan con sótano y usarán muros de concreto reforzado, que transmitirán una presión promedio de 8.0 t/m<sup>2</sup>.
- Se observa en el peor escenario, un desarrollo de suelos finos de consistencia entre media y firme, hasta 10.00 m de profundidad, con una resistencia al corte de 4.00 t/m<sup>2</sup> y el estrato inferior, formado por suelos finos de consistencia media a blanda, con una resistencia al corte, igual a 2.50 t/m<sup>2</sup>.
  - Para la cimentación de cada uno de los cuatro edificios de 8 pisos, se recomienda usar, una losa de cimentación, apoyada sobre el suelo limo arcilloso amarillo, registrado inmediatamente debajo de la capa vegetal y del suelo orgánico. El tipo de cimentación más apropiado para las casas del conjunto, el salón social y la portería, es el de zapatas corridas (alargadas o continuas) para los muros de mampostería o de contención.
  - La máxima presión de contacto que se debe utilizar en el diseño de los cimientos continuos, es 8.00 t/m<sup>2</sup>.
  - El nivel de aguas freáticas se detectó en los sondeos realizados, entre 1.30 y más de 14.50 metros de profundidad, por lo tanto, no se prevé la presencia de agua subterránea durante la construcción de la cimentación y el pavimento. Sin embargo, en la parte baja del lote, para evitar su ascenso en la temporada de invierno, deben construirse allí unos drenes que permitan abatirlo. Se debe llevar un control topográfico del relleno de la parte baja, para medir los asentamientos producidos y determinar así el momento oportuno para la construcción de los cimientos y del pavimento en esta zona.

### **3. Cambios en el diseño estructural exigidos por curaduría:**

Acatando los requerimientos del revisor independiente, que a su vez atendió las observaciones de la primera revisión de curaduría; el diseñador estructural implementó los siguientes cambios:

- Cimentación de las casas:

En el primer diseño, las casas en par pertenecientes a una misma pacha compartían el muro divisorio de espesor 12 cm, y la cimentación de este tenía un ancho de 0.60 metros; pero se determinó cambiar esta parte del diseño, puesto que era más conveniente que las casas y las pachas, tuvieran muros independientes igualmente de espesor 12 cm, con 2 cm de dilatación en las juntas; con el objetivo de permitir la disipación de energía, estos comparten viga de cimentación, cuyo ancho es 0.7 cm.

La siguiente ilustración muestra la distribución de las casas por pachas, (en binas) donde también se observa el desnivel de estas:



*Ilustración 16.* Detalle desnivel de pachas.

*Nota:* Tomado de Diseño arquitectónico de casas. Proyecto Hojarasca. Detalle de pachas.

También se alteró el espesor del contrapiso, y la altura de las vigas de cimentación.

Diseño inicial:

- Espesor del contrapiso: 5 cm
- Altura vigas: 35 cm

Diseño final:

- Espesor del contrapiso: 7 cm
- Altura vigas: 33 cm



### Proceso de Trámite Licencia de Construcción Proyecto Hojarasca

Actividad	2017				2018																		
	17-jul-17	18-jul-17	8-ago-17	10-ago-17	15-mar-18	16-mar-18	17-mar-18	8-abr-18	9-abr-18	10-abr-18	12-abr-18	13-abr-18	14-abr-18	18-abr-18	30-abr-18	1-may-18	31-may-18	1-jun-18	6-jun-18	7-jun-18	26-jul-18	27-jul-18	
Radicación de la solicitud	█																						
Citación a vecinos (Día sgte a la radicación)		█																					
instalación de la valla			█																				
Anexo al expediente de fotografía de la valla instalada por el interesado (5 dc)				█																			
Presentación de objeciones y observaciones de vecinos (5dh) y terceros		NO SE PRESENTARON																					
Primera Revisión de oficio		█	█	█	█																		
Primera Revisión independiente		█	█	█	█																		
Primer Acta de observaciones						█																	
Primer Ajuste (30+15 dc)							█	█															
Solicitud de segunda revisión								█															
Segunda Revisión de oficio									█	█													
Segunda Revisión independiente									█	█													
Segunda Acta de observaciones											█												
Segundo Ajuste (30+15dc)												█	█	█									
Resolución aprobación de licencia (45dh + 1/2 plazo estab)															█								
Silencio administrativo																█	█	█					
Solicitud de pago de impuestos y contribuciones																				█			
Expedición de la licencia																				█			
Pago de impuestos y contribuciones (30dc)																				█	█		
Silencio administrativo positivo																					█	█	
Entrega o notificación de la licencia (5 dc)																					█	█	

Ilustración 17. Procedimiento y tiempo empleado en el trámite y obtención licencia de construcción



### Valor total de expensas de la licencia:

Debido a la extensión del proyecto y a que se encuentra ubicada en una zona de estrato 3, el valor total de la licencia de construcción fue de Veinte millones ochocientos treinta y cinco mil pesos (\$20'835.000), moneda corriente.

#### 7.2.1. Problemas y retrasos que se pueden presentar.

A diferencia del proceso de planes parciales, no todas fases del proceso de obtención de licencias urbanísticas tienen tiempos reglamentados.

Mientras que los planes parciales se componen principalmente de determinantes urbanísticas ya definidas, los proyectos estructurales pueden cambiar si curaduría o la autoridad competente lo exige. Es preciso tener en cuenta que por seguridad, las revisiones estructurales implican sumo rigor, y el tiempo empleado en dicha revisión depende de la magnitud del proyecto.

De acuerdo a lo anterior, no es posible cuantificar la duración legal de dicho trámite, por lo que a continuación se muestran los tiempos que tomó cada fase del en el licenciamiento del proyecto “Hojarasca”, con el fin de estimar cuánto tiempo puede durar un proceso de estos. También se muestran los factores que pueden causar que dicho tiempo se extienda.

**Tabla 6**

Comparativo de tiempos en el proceso de licencia de construcción del proyecto “Hojarasca” con los términos establecidos por la ley

<b>PASO</b>	<b>TIEMPO ESTABLECIDO POR LA LEY</b>	<b>TIEMPO PROYECTO</b>
-------------	--------------------------------------	------------------------



Pago de impuestos por licencia	30 DC	5 DC
Silencio administrativo positivo	Indefinido	1 Mes
Entrega de la licencia	5 DC	19 DC
<b>Duración Total del Proceso</b>	<b>Indefinido</b>	<b>1 Año + 10 Días</b>

Donde:

DH: Días Hábiles

DC: Días Calendario

NP: No Presenta

En base a los datos anteriores, se observa que las fases más críticas son las de revisión del proyecto, además de los silencios administrativos a los que den lugar las respuestas de curaduría. Lo primero ciertamente se debe a la magnitud del proyecto estructural.

Se observa también que, a diferencia de lo establecido por la ley, en este proceso se expidió la licencia antes de pagar los impuestos. Sin embargo, ésta no fue entregada al interesado, hasta que pagó dichos gravámenes.

#### **Inconvenientes en el proceso:**

A continuación, se muestran detalles adicionales que representaron demoras en el proceso de licencia del proyecto “Hojarasca”:

- El motivo por el cual fue necesario solicitar a curaduría una segunda revisión fue que, al radicar la solicitud, no se entregaron los diseños de los 15 tipos de casas, en cambio se hizo entrega de sólo uno de ellos, por lo que el objetivo de solicitud de la segunda revisión era evitar la gestión de más licencias.
- Curaduría estableció algunos cambios en el diseño en planta del proyecto arquitectónico de las casas, lo que causó que también se alteraran los diseños estructurales.
- También se exigió que los planos incluyeran detalle de cimiento de muros compartidos de las casas, lo que motivó a rediseñar, poniendo muros independientes separados 2 centímetros, con un cimiento compartido de mayor ancho.
- El proceso de la licencia de construcción también se vio detenido por la demora en la obtención del esquema básico vial, necesario para la expedición de la licencia de urbanización, que como se aclaró anteriormente, es correquisito de la licencia de construcción.



## **Pérdidas económicas causadas por demoras en la entrega de licencia de construcción.**

En cuanto a pérdidas económicas que hubiere podido implicar la demora en el inicio de la obra, a falta de la pronta obtención de licencia de construcción, se estableció que no fueron significativas, puesto que no se presentaron cambios radicales en los diseños estructurales.

## **Requerimientos que puede contener un acta de observaciones**

A continuación, se citan algunos ejemplos de exigencias o recomendaciones que el revisor de oficio puede reportar en dicho documento:

- Entrega completa de documentos y planos de todas las edificaciones del proyecto (planos, memorias de cálculo, estudio geotécnico y memorial de revisión independiente).
- Correcciones en el contenido y de las manchetas de los planos, ya que se suelen omitir firmas y espacios para firmas de profesionales que intervienen en el proceso de diseño o revisión.
- Observaciones de tipo legal, como constancias de revisión incompletas en materia de seguimiento de normas sismo-resistentes o de vivienda segura.
- Recomendaciones de índole burocrática, como registro correcto del destinatario del informe, y la revisión del contenido de las manchetas de los planos estructurales.
- Chequeo completo de las edificaciones.
- Incluir requisitos de resistencia al fuego y contenido de especificaciones y recomendaciones de construcción.
- Revisión apropiada de cargas muertas de diseño o presiones de viento de la ciudad.
- Revisión de planos y memorias de cálculo de elementos no estructurales.
- Revisión del estudio geotécnico y de necesidad o nó de supervisión técnica.
- Se solicita hacer las correcciones que determine el revisor independiente, el cual debe basarse en las observaciones manifestadas por el revisor de oficio.
- Entrega de documentos necesarios en los memoriales de los revisores, tales como copia de tarjetas profesionales que ratifiquen la experiencia requerida para desempeñar tal labor.
- Concordancia en plantas arquitectónicas y estructurales.
- Revisión adecuada de estructuras complementarias.



## 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

- Es de gran importancia para el aprendizaje de un estudiante de ingeniería civil a punto de graduarse, conocer en detalle el proceso de trámite de licencias urbanísticas, y a su vez el trámite de los instrumentos que estas impliquen, como lo son los planes parciales; ya que gracias a estos se conocen a fondo los mecanismos de urbanización que garantizan un uso racional del suelo y el cumplimiento de normas de diseño y construcción de las obras, por tanto este conocimiento es crucial para aportar al desarrollo de las ciudades, favoreciendo en definitiva la calidad de vida de la comunidad.
- Los planes parciales juegan un papel fundamental en la reglamentación urbana, en tanto a que determinan la condición de una zona en términos de ordenamiento territorial, a fin de que se convierta en una zona urbanizable, y si ya lo fuese, posibilitar su extensión; teniendo como prioridad garantizar un uso racional del suelo y la generación de desarrollo urbano, físico, socioeconómico y medioambiental.
- Una de las ventajas que ofrece la ley mediante los planes parciales, es que estos autorizan y posibilitan la urbanización de múltiples predios, aunque el plan parcial opere en nombre de un solo predio. Dicha acción se realiza mediante el recurso de las llamadas unidades de actuación urbanística, los cuales son áreas conformadas por uno o varios inmuebles o predios a urbanizar con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas. Gracias a esto también es posible diligenciar una licencia de urbanización de un predio que haga parte de un plan parcial, sin que este sea el objeto del mismo, lo cual implica beneficio colectivo.
- Otra utilidad del requerimiento de planes parciales en las licencias urbanísticas, es que uno de sus fundamentos es que prevalezca el interés colectivo sobre el particular, en cuanto al requerimiento de cesiones obligatorias para viviendas de interés social, dotación de equipamientos públicos como redes de acueducto y alcantarillado, preservación del medio ambiente y el ecosistema; requisitos que aportan al grado de edificabilidad y por tanto al desarrollo de una ciudad o municipio.
- A diferencia de los planes de ordenamiento territorial, la ejecución de planes parciales se hace desde lo privado, aunque esté validada por la parte pública, que define los usos, densidades, obligaciones urbanísticas, contextos viales y de servicios públicos de sus respectivos proyectos.
- Las complicaciones y retrasos que se dan en el proceso de aprobación y adopción de planes parciales, están ligadas principalmente al proceso de obtención de la información que define el contexto urbanístico y ambiental, es decir a las determinantes que expide planeación, las cuales componen el soporte técnico que elabora el interesado para formular su plan parcial; más que a fallas u omisiones, en las que el gestor pudiese incurrir.



- La aprobación de licencias de construcción presenta complicaciones principalmente por la magnitud que tuviere el proyecto, lo cual implica que el proceso de revisión y sus requerimientos sean más exigentes, por lo que la entidad curadora o la autoridad competente se ve obligada a actuar bajo leyes más rigurosas, como la de vivienda segura.
- Debe tenerse especial cuidado al revisar la totalidad de las edificaciones que conformen un proyecto que precise de licencia de construcción, también la verificación de los contenidos de los planos, y que se presenten completamente los requisitos adicionales y anexos; para que esto no sea causal de retrasos en el proceso de aprobación de dicha licencia.
- En vista de que los diseños estructurales deben apegarse a los arquitectónicos, estos deben estar consolidados al principio del proceso de otorga de la licencia de construcción; a fin de que no se ocasionen cambios estructurales que causen a su vez más revisiones, ajustes y demoras.
- La razón por la que los procesos de licencias urbanísticas suelen extenderse, es la magnitud del proyecto, que implica una revisión más tardía, además del tiempo que tardan los silencios administrativos y la radicación errónea o incompleta de los documentos y requisitos de solicitud de tales permisos por parte del interesado, por lo que en lo posible deben evitarse, para que estos no sean causales de demoras en dicho proceso.
- La aprobación de una licencia de construcción puede verse detenida por razones urbanísticas, además de los aspectos de diseño arquitectónico y estructural que normalmente involucra, ya que en el caso en que se solicite junto a la licencia de urbanización, los procesos marchan paralelamente, pero bajo ninguna circunstancia es posible resolver el permiso de construcción sin antes definir los aspectos urbanísticos del predio en donde se realizara la construcción, esto es, no sin antes aprobar la licencia de urbanización.
- El papel que desempeña un curador urbano es fundamental para el desarrollo de las urbes, ya que este vigila y gestiona el cumplimiento de las normas urbanísticas que exige el POT, sumadas a las de diseño y construcción de proyectos; labor que realiza en calidad de ingeniero civil o arquitecto. Lo anterior destaca la gran importancia que tiene el aprendizaje del tema de proceso de trámite y expedición de licencias urbanísticas para un estudiante de ingeniería civil.
- Los revisores de proyectos requirentes de licencias urbanísticas, tienen una gran responsabilidad y por ende una gran importancia por la labor que desempeñan, en calidad de arquitectos, ingenieros civiles o mecánicos; que claramente también deben tener dominio en el mecanismo de trámite y expedición de tales licencias.
- La realización de este trabajo de grado amplió los conocimientos adquiridos a lo largo de la academia en el área de planeación urbanística, legislación de la construcción, administración, diseños estructurales y urbanísticos.



## 9. BIBLIOGRAFÍA

Arbouin, F. (2012). *Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

Galvis, F. (2007). *El municipio colombiano*. Bogotá: Temis S.A

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto 564 (febrero 24 de 2006). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones. Bogotá, D. C., 2006.

COLOMBIA. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 1469 (abril 30 de 2010). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones. Bogotá, D.C., Diario Oficial 47.698 de mayo 3 de 2010.

COLOMBIA. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Serie Reglamentación Ley 388 de 1997. Guía Metodológica 2. Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos Humanos.

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto 2218 (noviembre 18 de 2015). Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas. Bogotá, D. C., 2015.

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto 4259 (noviembre 2 de 2007). Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007. Bogotá, D.C., 2007.

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 075 (enero 23 de 2013). Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones. Bogotá; D.C., 2013.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 19 (enero 10 de 2012). Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública. Bogotá; Diario Oficial 48.308 de 2012.



COLOMBIA. CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYÁN. Acuerdo 06 DE 2002 ( Agosto 05 de 2002 ). Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán. Popayán; 2002.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 388 de (julio 18 de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 43091 de 24 de julio de 1997. Bogotá, D.C., 1997.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Anexo técnico modificado de la NSR-10. Decreto 945 (05 DE junio de 2017). Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10. Bogotá, D. C., 2017.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1796 (Julio de 2016). Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C., 2016.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1437 (Enero 18 de 2013). Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Diario Oficial No. 47.956 de 18 de enero de 2013. Bogotá, D.C., 2013.

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1. DECRETO 1077 (mayo 26 de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Bogotá, D. C., 2015.

Oficinas Metro Cuadrado (2019, abril 7) *Licencias de construcción, ¿en qué casos se necesitan?* Recuperado de <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/licencias-de-construcción-en-que-casos-se-necesitan-2588>

Ministerio de vivienda de Colombia (2013) *Planes Parciales*. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/P8%20Planes%20Parciales%20en%20los%20POT.pdf>



## 10. ANEXOS

### ANEXO 1. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL BOSQUE

En cumplimiento de la normativa de planes parciales, (Título III. Capítulo I. Decreto 2181, 2006, p.7) el plan Colinas del bosque se compone de:

#### 1. Objetivos

- Objetivo general: Incorporar el territorio en suelo de expansión al suelo urbano, dada la proximidad de este con el perímetro urbano, para aportar al desarrollo urbanístico, y potenciar los sectores de vivienda, espacio público y sistema vial.
- Objetivo económico: Generar un proyecto inmobiliario que dinamice recursos económicos locales y de la región, produciendo valorización a los predios vecinos y beneficios tributarios al municipio.
- Objetivos ambientales: Proponer desarrollo urbanístico que aporte al paisaje urbano y valore la oferta ambiental de la quebrada Garrochal, y definir el manejo adecuado para la solución de los servicios públicos de la zona de expansión.

**2. Justificación y pertinencia:** El plan parcial Colinas de Bosque se presenta como una iniciativa privada para el desarrollo del suelo de expansión del Municipio de Popayán, con el objetivo de generar suelo urbanizable, con parámetros de calidad y planificación. Se fundamenta en principios sociales y ecológicos, dado que se genera de vivienda de interés prioritario y se genera espacio público vial y se aporta protección de la Quebrada Garrochal mediante la franja forestal protectora que a su vez se incorpora al sistema de espacio público. Además, prevalece el interés colectivo sobre el particular en cuanto que se genera un corredor de comunicación entre la vía Transversal 9 y la ronda de protección de la quebrada Garrochal.

#### 3. Planteamiento urbanístico.

- Definición del área objeto del plan parcial, con el señalamiento de los parámetros guía para la operación urbana; y la delimitación de las unidades de actuación urbanística (ver ilustración 3).
- Trazado y localización de la red vial y peatonal, de servicios y espacios públicos, equipamientos colectivos; zonas verdes y parques:

El polígono de actuación está confinado al oriente por la Variante Panamericana actúa como conector principal entre el suelo urbano y el suelo de expansión, y al norte por la Transversal 9 que recoge movilidad vehicular de transporte público y peatonal por la afluencia de usuarios al Complejo Deportivo, a las parcelaciones y a la zona rural de Santa Rosa.



Al desarrollo, se suma la influencia indirecta de los Juegos Nacionales, el cual se considera como el más importante equipamiento deportivo de la ciudad. La quebrada Garrochal conforma el lindero sur.

El colector Garrochal que atraviesa la zona de expansión, es fundamental para el servicio de alcantarillado.

- 4. Definición de elementos ambientales y paisajísticos:** Elementos que deban ser conservados, y las medidas de protección para evitar su alteración con la ejecución de la actuación u operación urbana:

La Quebrada Garrochal y el bosque secundario a lo largo de esta, el cual no se debe someter a aprovechamiento forestal. Igualmente se reporta la presencia de vegetación arbórea dispersa que no puede ser sometida a aprovechamiento forestal, lo mismo que dos árboles de altura superior a 8 metros, que son utilizados por diferentes especies para vivienda y alimento, por lo que deben incorporarse a las zonas verdes del proyecto paisajístico.

- 5. Norma urbanística:** Asignación específica de usos e intensidades de uso, edificabilidad (índices de ocupación = 13.6. % y construcción = 28.7%) y asignación de cargas.
- 6. Porcentaje obligatorio de suelo para vivienda de interés social:** Este requerimiento es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano y de expansión urbana. Cuando el plan parcial o contenga usos residenciales, el porcentaje no puede ser inferior al 20% de suelo sobre área útil residencial del plan parcial, (Artículo 4. Capítulo 2. Decreto 075, 2013, p.4) para tipo de vivienda VIS.

EL 20% del área útil residencial para las UAU 1 y 3 se definió del siguiente modo: El área en bruto es 47.771 m<sup>2</sup>. Se descuenta la afectación de la quebrada (4.219 m<sup>2</sup>) por lo tanto se tienen 43.552 m<sup>2</sup> de neto urbanizable, a los que se les descuenta 3.711 m<sup>2</sup> de cesión (para AR3 - conjunto cerrado). Por lo tanto, el área útil residencial es 34.647 m<sup>2</sup>.

De ese modo el 20% destinado a VIS es 6.968 m<sup>2</sup>. El predio receptor se ubica en el barrio El Retiro de Popayán.

- 7. Adopción de instrumentos de financiación y ejecución del plan parcial:** Manejo y gestión del suelo, participación en plusvalías, entre otros:

Los lotes 1 y 2 (UAU 1 y 3) se destinan para uso residencial, y la UAU 2 para uso comercial.

El financiamiento de las obras se realizará mediante recursos propios y de empresas del ramo de la construcción.

La ley 388 de 1997 ordena que los concejos Municipales y distritales establecerán las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los territorios de acciones



urbanísticas de utilización del suelo. Sin embargo, en el municipio de Popayán no se ha reglamentado la aplicación en la participación de plusvalía, por lo cual al plan parcial Colinas del Bosque no es posible aplicar el cobro de plusvalía.

**8. Asignación de cargas y beneficios:** reparto equitativo de obligaciones y aprovechamientos.

Se debe aportar a los sistemas viales y de espacio público, y se obtiene el beneficio de aumentar el Índice de edificabilidad al pasar de suelo rural a suelo urbano:

- Construcción y cesión de la vía colectora intima, a fin de que los vecinos colindantes se conecten a ésta.
- Construcción y cesión de la plazoleta o parque abierto dotado de mobiliario. Área 1.018.00 m<sup>2</sup>.
- Construcción de redes maestras de acueducto, alcantarillado de aguas residuales, alcantarillado de aguas lluvias y red eléctrica de media tensión.
- Dotación de arborización sobre los linderos del urbanismo Cesión de suelo necesario para el desarrollo del perfil y diseño vial de la Transversal 9, con 483,00 m<sup>2</sup> (172.00 m<sup>2</sup> para andenes y franja verde + 311.00 para intersección con la Variante).

**9.** Plan de etapas y programación temporal del desarrollo. (ver ilustración 3)

**10.** La evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, incluyendo el programa de financiamiento.

**11.** Los planos de diagnóstico, incluido el catastral, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen el plan parcial, así como los planos normativos y el decreto de adopción.