

REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN (REURBANIZACIÓN) ¹

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 12 del 2000 (Plan Básico De Ordenamiento Territorial), los requisitos para la solicitud de licencia de urbanización para reurbanización son:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
5. 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.
6. Certificado de nomenclatura y estrato vigentes expedido por la Secretaria De Planeación.
7. Certificado de Demarcación o concepto de norma urbanística expedido por la Secretaria De Planeación.
8. Copia de escritura de tradición del predio. En el caso en el que el inmueble cuente con acto de reglamento de propiedad horizontal, subdivisión, englobe o cualquier otro trámite que haya modificado el área del predio, se deberá aportar la respectiva escritura pública.

¹ De conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 12 de 2000, la Secretaría de Planeación podrá solicitar documentación adicional que sustente arquitectónica, jurídica y/o estructuralmente el proyecto a presentar.

9. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia para los trámites que así lo requieran.
10. Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados o los actos de legalización junto con los planos aprobados.
11. Plano del nuevo proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional vigente quien es el responsable del diseño en el cual se identifique con claridad la nueva conformación de áreas públicas y privadas. En el nuevo proyecto urbanístico se podrán redistribuir las áreas públicas existentes garantizando en todo caso que se cumplan con las nuevas exigencias de cesión y que en ningún caso dichas áreas sean inferiores a las aprobadas en la licencia o en el acto de legalización con el cual se desarrolló el predio que se pretende reurbanizar. Igualmente se podrán incluir predios utilizados como servidumbres de uso público que estén en dominio privado con el objeto de localizar allí áreas de cesión y formalizar su entrega y escrituración a los municipios y distritos y predios o áreas cuya sumatoria no excede de 2000 M2 que por su tamaño no son aptos para que se expida licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo.
12. Plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. En caso, que existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos o de legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público.
13. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

Forma y Orden para entrega de la Solicitud:

1. El formato único nacional debe estar diligenciado en letra legible, sin tachones y con todos los requisitos debidamente diligenciados.
2. Los documentos deben venir foliados en la parte superior derecha, sin omitir ni repetir numeración; se debe foliar siguiendo el estricto orden en que se solicitan los documentos (según el listado arriba enunciado).
3. Los libros, estudios de suelo, memorias de cálculo estructural, planos estructurales o planos arquitectónicos, solo se les asigna un número de folio por cada ítem sin necesidad de foliar uno por uno.
4. Los medios magnéticos como CD, DVD no se folian; se deja constancia escrita al entregar los documentos físicos.
5. Dentro de la carpeta el orden de los documentos debe ser de acuerdo a la foliación para ubicar de forma ascendente. Siendo así el folio 1 como primer documento y encima de este el folio 2. y así sucesivamente hasta el último documento solicitado; de tal manera que al abrir la carpeta el primer documento que se visualice sea el último folio.

¹ De conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 12 de 2000, la Secretaría de Planeación podrá solicitar documentación adicional que sustente arquitectónica, jurídica y/o estructuralmente el proyecto a presentar.