

REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Bajo esta modalidad se pueden presentar solicitudes de: 1. Obra Nueva, 2. Ampliación, 3. Adecuación, 4. Modificación, 5. Restauración, 6. Reforzamiento Estructural, 7. Demolición, 8. Reconstrucción y 9. Cerramiento; La solicitud podrá ser presentada en una o varias modalidades de las ya descritas anteriormente. *(Artículo 4 del decreto 1203 de 2017)*

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 1203 de 2017, la resolución 462 Y 463 de 2017 expedida por El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, y el Acuerdo Municipal 012 del 2000 "Plan Básico De Ordenamiento Territorial" establecen que toda solicitud de licencia de construcción deberá ir acompañada de los requisitos documentales así¹:

DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD:

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 en que se presente la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional (FUN) 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. (Sin tachones ni enmendaduras)
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 o autorización debidamente otorgado, ante notaria o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal de quien lo otorgue. (Original)
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del año en vigencia a la solicitud en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud. (paz y salvo municipal por todo concepto).
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. Certificado de nomenclatura y estrato vigentes expedido por la Secretaría De Planeación Municipal.



8. Certificado de Demarcación o concepto de norma urbanística expedido por la Secretaría De Planeación.
9. 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.
10. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
11. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Medía Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, en físico y digital, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del presente decreto únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.
12. Una copia en medio impreso y magnético del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - a. Localización.
 - b. Plantas.
 - c. 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.
 - d. Fachadas.
 - e. Planta de cubiertas.
 - f. Cuadro de áreas.
13. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se





definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

14. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.
15. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.
16. Copia del pago por concepto de radicación de proyecto.

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, USB no se folian; se deja constancia al entregar los documentos físicos de su contenido mediante carta escrita.
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.

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.

