

GLOSARIO

GRUPO PARA EL CONTROL Y VIGILANCIA A LOS CURADORES URBANOS

Tabla de Contenido

Curador Urbano	4
¿Qué es una licencia urbanística?	5
Licencia de urbanización	5
- Desarrollo	5
- Saneamiento	5
- Reurbanización.....	6
Licencia de parcelación	6
Licencia de subdivisión	6
- Subdivisión rural	7
- Subdivisión urbana	7
- Reloteo	7
Licencias de Construcción	7
- Obra nueva.....	7
- Ampliación	7
- Adecuación.....	8
- Modificación.....	8
- Restauración	8
- Demolición	8
- Reconstrucción.....	8
- Cerramiento.....	9
Notificación	9
Publicación	9

Expensas	9
Control Urbano	9
Otras actuaciones de los Curadores Urbanos	10
- Ajuste de cotas de áreas	10
- Concepto de norma urbanística	10
- Concepto de uso del suelo.....	10
- Copia certificada de planos.....	10
- Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal	11
- Autorización para el movimiento de tierras	11
- Aprobación de piscinas.....	11
- Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos	11
Modificación de una licencia urbanística vigente.....	12
Prórroga.....	12
Revalidación de la licencia urbanística	12

Curador Urbano

Es un particular que ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción y es responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente.

Los Curadores Urbanos estudian, tramitan y expiden licencias, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción, tal como señala el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003.

Para ser elegido Curador se deben cumplir los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.3.3 modificado por el artículo 19 del Decreto 13 de 2017.

Los municipios y distritos pueden establecer previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, debe garantizar que el servicio sea prestado, al menos por dos (2) curadores.

Los Curadores Urbanos previo concurso de méritos, son designados por el alcalde municipal o distrital para periodos individuales de cinco (5) años. El concurso de méritos lo adelanta el Departamento Administrativo de la Función Pública, con el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien fija las directrices y asume el gasto del concurso, con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Fondo Cuenta de Curadores.

Para la prestación del servicio, el Curador Urbano debe contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoye su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras.

¿Qué es una licencia urbanística?¹

Es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

Existen 5 clases de licencias urbanísticas: urbanización, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación del espacio público.

Licencia de urbanización²: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con

destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

- **Desarrollo:** Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.
- **Saneario:** Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. 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 o

¹ (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 2 del Decreto 2218 de 2015, por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017 y por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021)

² (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.5, modificado por el artículo 1 del Decreto 1197 de 2016 y por el artículo 8 del Decreto 1783 de 2021)

cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.

- **Reurbanización:** Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana. Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

Licencia de parcelación³: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que

permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

Licencia de subdivisión⁴: Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás

³ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.5, modificado por el artículo 1 del Decreto 1197 de 2016 y por el artículo 8 del Decreto 1783 de 2021

⁴ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6, modificado por el artículo 3 del Decreto 1203 de 2017 y por el artículo 9 del Decreto 1783 de 2021

normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Son modalidades de la licencia de subdivisión las siguientes:

- **Subdivisión rural:** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- **Subdivisión urbana:** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano
- **Reloteo:** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados. de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

Licencias de Construcción⁵: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Son modalidades de la licencia de subdivisión las siguientes

- **Obra nueva:** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- **Ampliación:** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

⁵ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7, artículo 2 del Decreto 1197 de 2016, el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017 y por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021

La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

- **Adecuación:** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
- **Modificación:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- **Restauración:** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
- **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 de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

- **Demolición:** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- **Reconstrucción:** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las

normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.

- **Cerramiento:** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Notificación: El acto administrativo que otorga, niega o declara el desistimiento de la solicitud, debe ser notificado al solicitante y a quienes se hayan hecho parte durante el trámite, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cuando el solicitante es un poseedor, el acto que resuelve la solicitud también se le notifica al propietario inscrito.

Publicación: Cuando el Curador Urbano o la autoridad competente lo considere necesario por afectar de manera directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito correspondiente.

Expensas⁶: Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de

su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a:

1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y
2. La remuneración del curador.

Control Urbano⁷: Se refiere a la vigilancia y control que durante la ejecución de las obras, ejercen los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y de patrimonio y espacios

⁶ Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.6.8.1; 2.2.6.6.8.2 modificados el Decreto 1890 de 2021

⁷ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.11, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017

públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias

Otras actuaciones de los Curadores

Urbanos⁸: Es pertinencia de los Curadores gestionar los siguientes tramites:

- **Ajuste de cotas de áreas:** Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.
- **Concepto de norma urbanística:** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos

conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

- **Concepto de uso del suelo:** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
- **Copia certificada de planos:** Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es

⁸ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1, modificado por el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 30 del Decreto 1783 del 2021 y el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021

idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

- **Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal:** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.
- **Autorización para el movimiento de tierras:** Es la aprobación correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción. Dicha autorización se otorgará a

solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.

- **Aprobación de piscinas:** Es la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente.
- **Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos:** Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Modificación de una licencia urbanística

vigente⁹: Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Prórroga¹⁰: Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Revalidación de la licencia urbanística¹¹:

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Última actualización: 30 de junio del 2024

⁹ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1 parágrafo 1.

¹⁰ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1 parágrafo 1.

¹¹ Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1 parágrafo 1.