



Superintendencia de Notariado y Registro

11. ¿Qué obras no requieren licencia urbanística?

(Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.11, modificado por el Art. 12 del Decreto 1783 de 2021)

Cuando se trate de obras que tengan como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, denominadas reparaciones o mejoras locativas, para su realización no se requerirá de la obtención de licencia de construcción.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, ciellorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas

De igual manera, el artículo 192 del Decreto Ley 019 de 2012 contiene el régimen especial en materia de licencias urbanísticas señala lo siguiente:

a. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

- i. La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-Ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.
- ii. La construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas.
- iii. La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.

b. No se requerirá licencia de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales, tales como: puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

c. La construcción adecuación o ampliación de infraestructura penitenciaria y carcelaria, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 1704 de 2014.

Sólo requerirán licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior de las áreas del proyecto, obra o actividad referidas en los literales: ii. e iii.