

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 1 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

Contenido

1. OBJETIVO

2. ALCANCE

3. DEFINICIONES

4. RESPONSABLE.....

5. DESARROLLO

5.1. GENERALIDADES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

5.2. CLASES DE LICENCIAS.....

5.2.1. Licencia de Urbanización.....

5.2.2. Licencia de Parcelación

5.2.3. Licencia de Subdivisión y sus modalidades

5.2.3. Licencia de construcción y sus modalidades.....

5.2.4. Estado de ruina

5.2.5. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural.....

5.2.6. Reparaciones locativas.....

5.2.7. Licencia de intervención y ocupación del espacio público.

5.3. DOCUMENTACIÓN GENERAL Y VERIFICACIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE.....

TODAS LAS LICENCIAS.....

5.4. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL Y VERIFICACIÓN SEGÚN LA CLASE DE LICENCIA

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 2 de 19
			Elaboró: Profesional especializado

1. OBJETIVO

El presente Manual tiene por objeto fijar políticas obligatorias y algunas preferentes, así como los lineamientos, procedimientos, pautas de seguimiento, evaluación y control de las actividades para las licencias urbanísticas que adelanta la Alcaldía de Fusagasugá bajo el decreto 1077 de 2015.

2. ALCANCE

El presente manual aplica para todas aquellas licencias urbanísticas establecidas en la normatividad vigente.

3. DEFINICIONES

Amenaza sísmica: es el valor esperado de futuras acciones sísmicas en el sitio de interés y se cuantifica en términos de una aceleración horizontal del terreno efectiva, que tiene una probabilidad de excedencia dada en un lapso de tiempo predeterminado.

Capacidad de disipación de energía: es la capacidad que tiene un sistema estructural, un elemento estructural, o una sección de un elemento estructural, de trabajar dentro del rango inelástico de respuesta sin perder su resistencia.

Carga muerta: es la carga vertical debida a los efectos gravitacionales de la masa o peso, de todos los elementos permanentes ya sean estructurales o no estructurales.

Carga viva: es la carga debida al uso de la estructura, sin incluir la carga muerta, fuerza de viento o sismo.

Cielorraso: Placa o lamina interior de una sala o habitación con el fin de cubrir para mejoramiento de la estética del área y/o para instalación de elementos eléctricos decorativos.

Cimentación: conjunto de los elementos estructurales destinados a transmitir las cargas de una estructura al suelo o a roca de apoyo.

Coefficiente de capacidad de disipación de energía básico, R0: coeficiente que se prescribe para cada sistema de resistencia sísmica, cuyo valor depende del tipo de sistema estructural y de las características de capacidad de disipación de energía propias del material estructural que se utiliza en el sistema.

Coefficiente de capacidad de disipación de energía, R: coeficiente que corresponde al coeficiente de capacidad de disipación de energía básico, R0, multiplicado por los coeficientes de reducción de capacidad de disipación debido a irregularidades en altura, p R0). □a, y en planta, □p. (R= □a □p R0).

Deriva de piso: Es la diferencia entre los desplazamientos horizontales de los niveles entre los cuales está comprendido el piso.

DES: capacidad especial de disipación de energía.

Diseñador arquitectónico: es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño y los planos arquitectónicos de la edificación y quien los firma o rotula.□

Diseñador estructural: es el ingeniero civil, facultado para este fin, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño y los planos estructurales de la edificación y quien los firma o rotula.

DMO: capacidad moderada de disipación de energía.

DMI: capacidad mínima de disipación de energía.

Edificación: es la construcción cuyo uso primordial es la habitación y ocupación por seres humanos.

Elemento o miembro estructural: componente del sistema estructural de la edificación. En las estructuras metálicas los dos términos no son sinónimos pues un miembro está compuesto por elementos.

Elementos no estructurales: elementos o componentes de la edificación que no hacen parte de la estructura o su cimentación.

Equipamiento: Los elementos que componen los subsistemas de equipamiento urbano, estos son clasificados de acuerdo a sus características y el tipo de bienes y servicios básicos que prestan para el desarrollo de la población.

Estructura: es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.

FUN: Formulario Único Nacional

Licencia: las licencias de construcción y urbanismo son autorizaciones que permiten a los interesados, sean personas naturales o jurídicas, realizar adecuaciones a predios o terrenos ubicados en terrenos y espacios públicos y privados.

Memoria de cálculo: es la justificación técnica de las dimensiones, refuerzos y especificaciones de una estructura, tal como se presentan en los planos de construcción. **Morfología:** Es la forma o estructura que tienen la diferentes ciudades según su crecimiento cronológico teniendo en cuenta varios aspectos

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 3 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

como el viario (forma y disposición de las calles y avenidas), situación (referencia a la comarca o región en la que se encuentra insertada la ciudad), emplazamiento (ubicación concreta del espacio).

Norma: Principio que se impone o se adopta para dirigir la conducta o la correcta realización de una acción o el correcto desarrollo de un edificio construido o por construirse.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT): documento elaborado por la Administración Municipal el cual determina los usos, alturas, destinación, reservas y crecimiento de su propio territorio.

Propiedad horizontal: sistema jurídico por la cual se protocoliza o legaliza las normas específicas para la división de inmuebles en áreas privadas y comunes

Radicado: proceso por el cual el usuario adjunta la documentación para su estudio y evaluación para el trámite de licencia de construcción.

Sistema de resistencia sísmica: es aquella parte de la estructura que según el diseño aporta la resistencia requerida para soportar los movimientos sísmicos de diseño.

Solicitaciones: son las fuerzas u otras acciones que afectan la estructura, dentro de las cuales se encuentran: los efectos gravitacionales sobre su propia masa, o peso propio, las cargas generadas por los elementos no estructurales, por sus ocupantes y sus posesiones, los efectos ambientales tales como el viento o el sismo, los asentamientos diferenciales y los cabios dimensionales causados por variaciones de la temperatura o defectos geológicos de los materiales. En general corresponden a todo lo que puede afectar la estructura.

Suelo Rural: desde el punto de vista urbanístico el Suelo rural es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. Los criterios de protección vienen establecidos desde el planeamiento urbanístico y en función de los mismos establece el planificador diversas categorías que quedan reflejadas tanto en la zonificación como en las ordenanzas de aplicación que tendrán por objeto su protección específica.

Suelo Urbano: conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

Tipología: La tipología urbana predominante se caracteriza por la ubicación de manzanas formando lotes yuxtapuestos, necesitando de un espacio común que sirviera como control climático interior. Las manzanas así conformadas son cuadradas, caracterizando toda la trama urbana que –con excepción del sistema de plazas y su carácter religioso, militar o comercial–, generan espacios abiertos.

Urbanización: es un conjunto de construcciones situadas generalmente en un antiguo medio rural adyacente a otras poblaciones.

Vulnerabilidad: Es la cuantificación del potencial del mal comportamiento de una edificación con respecto a alguna solicitud.

Yuxtapuesto: Acción y efecto de poner una cosa junto a otra.

4. RESPONSABLE

Grupo Funcional de Urbanismo y Control

5. DESARROLLO

5.1. GENERALIDADES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Nota 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. 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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS	Código: MA-GPOT-001
		Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Fecha de aprobación: 25/06/2025
		Página 4 de 19
Elaboró: Profesional especializado	Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Decreto 1469 de 2010, art. 1)

5.2. CLASES DE LICENCIAS

En la Alcaldía de Fusagasugá la expedición de licencias autoriza las necesidades de los distintos servicios y beneficios teniendo en cuenta el estudio cronológico de la tipología, morfología y volumetría de Fusagasugá. Las licencias se realizan de acuerdo según las siguientes clases:

Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

- 1. Urbanización.
- 2. Parcelación.
- 3. Subdivisión. Ver Concepto Min. Ambiente 62826 de 2011
- 4. Construcción.
- 5. Intervención y ocupación del espacio público.

Nota 2. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa.

(Decreto 1469 de 2010, art. 2)

Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Fusagasugá por no ser un municipio que cuente con la figura de curaduría urbana.

A su vez la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio es de competencia de la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Fusagasugá, se debe tener en cuenta al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados que se podrá autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia urbanística, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra.

5.2.1. Licencia de Urbanización

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.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Nota. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

5.2.2. Licencia de Parcelación

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 autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 5 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

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.
En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantarcualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

5.2.3. Licencia de Subdivisión y sus modalidades

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 normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:
En suelo rural y de expansión urbana:

- **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 y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
En suelo urbano:
- **Subdivisión urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 4065 de 2008, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:
 - a). Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
 - b). Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- **Reloteo** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
Nota 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.
Nota 2. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 6 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

veces del certificado de conformidad con las normas urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Nota 3. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Nota 4. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Nota 5. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la menciona ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

(Decreto 1469 de 2010, art. 6)

5.2.3. Licencia de construcción y sus modalidades

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 construcción 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.
- **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a 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 sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia,

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 7 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

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

Nota 1. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Nota 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para a nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Nota 3. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública.

No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en a respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Nota 4. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de a licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;

b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 8 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

(Decreto 1469 de 2010, art. 7)

5.2.4. Estado de ruina.

Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Nota 1. De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligue la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables, previa autorización del proyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la declaratoria.

(Decreto 1469 de 2010, art. 8)

5.2.5. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 25 del presente decreto, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria, en el cual se señalará el uso específico autorizado.

Nota 1. El anteproyecto autorizado por la entidad que hubiere efectuado la declaratoria del Bienes de Interés Cultural no podrá ser modificado en volumetría, altura, empates ni condiciones espaciales, sin previa autorización por parte de la misma entidad.

(Decreto 1469 de 2010, art. 9)

5.2.6. Reparaciones locativas.

Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen 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. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 9 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

5.2.7. Licencia de intervención y ocupación del espacio público.

Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Nota 1. Para intervenir y ocupar el espacio público, los municipios y distritos solamente podrán exigir las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren previstos de manera taxativa en la ley o autorizados por esta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previsto en el presente decreto.

Nota 2. Las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Nota 3. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio o distrito, tales como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida, de conformidad con las normas municipales o distritales aplicables para el efecto.

Nota 4. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sólo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes, distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

Artículo 13. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público. Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

- Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.** Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales, o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.
- Licencia de intervención del espacio público.** Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:
 - La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando a demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quien efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la ley.

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 10 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en ésta modalidad deberán acompañar a la solicitud la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

- b) La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos.
La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen;
- c) La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.
Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.
- d) Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.

ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL ACUERDO 29 DE 2011 - ARTÍCULO 222.
Para la licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público y sus modalidades, se liquidará así:

- 1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento
Un (1) salario mínimo mensual legal vigente
- 2. Licencia de intervención del espacio público
Un (1) salario mínimo mensual legal vigente

5.3. PROCESO DE LICENCIAMIENTO URBANISTICO (DECRETO 1469 DE 2010)

5.3.1. RADICACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA (Articulo 15)
Diagrama De Flujo. (Parte I)

El flujograma del proceso se encuentra clasificado por colores de acuerdo al perfil de la persona competente para la elaboración de cada una de las actividades, lo cual permitirá entender el proceso el cual se debe someter las licencias de acuerdo al tipo de solicitud:

AUXILIAR ADMINISTRATIVO
JEFE URBANISMO
ING. SISTEMAS
ING. CIVIL
ABOGADO O PROFESIONAL DESIGNADO
ARQUITECTO
CARTOGRAFO O ING. CATASTRAL

ARCHIVO

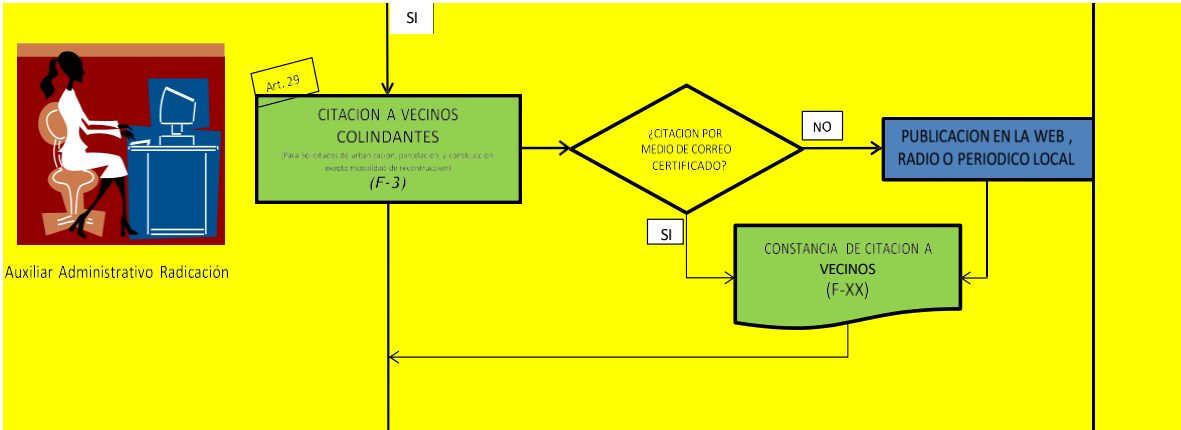
	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS	Código: MA-GPOT-001
		Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Fecha de aprobación: 25/06/2025
		Página 12 de 19
Elaboró: Profesional especializado	Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

1.3. Solicitud De Licencia Por Medio De Terceros

Se puede autorizar a un tercero para que represente al solicitante de la licencia durante el trámite, para lo cual debe otorgar una autorización o poder dirigido al curador urbano ante el cual vaya a radicar su solicitud. En dichos documentos se deben precisar las facultades que se otorgan; por ejemplo:

- Suscribir la solicitud de licencia
- Radicar la solicitud
- Realizar los trámites
- Contestar las observaciones
- Notificarse
- Anexar documentos
- Desistir
- Presentar escritos
- Retirar el original de la licencia

1.4. Citación A Vecinos Colindantes (Articulo 29)



La citación de los vecinos colindantes, se debe realizar al siguiente día hábil de haber radicado en legal y debida forma la solicitud de Licencia, información enviada a los vecinos colindantes debe tener la siguiente información como mínimo de acuerdo al artículo 29:

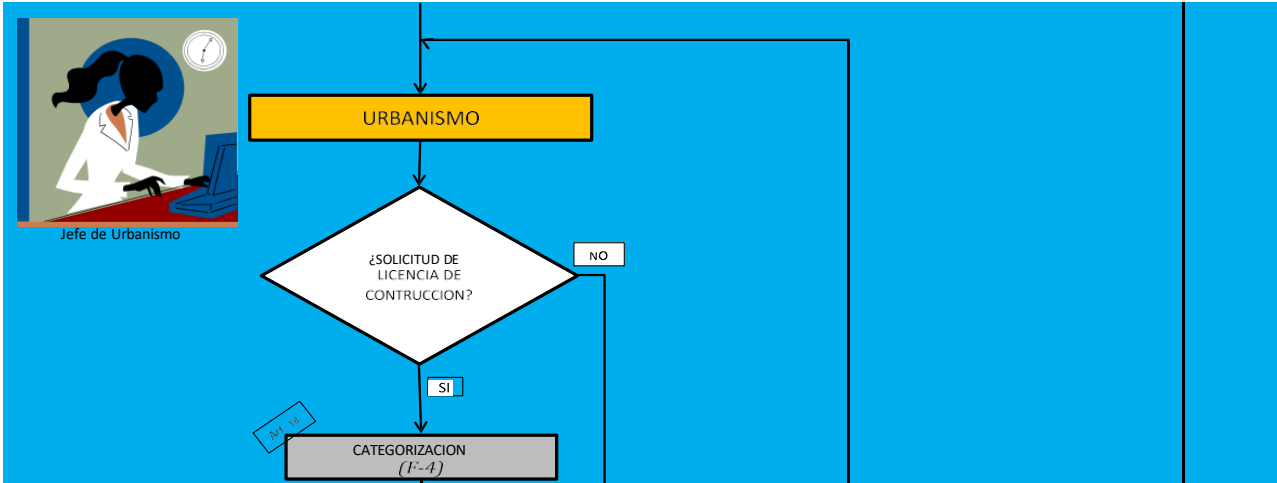
- Tipo de Licencia de Construcción:
- No. Radicado.
- Fecha de radicación
- Para el Predio Ubicado en:
- Con No. Catastral:
- Propietario del Predio:
- Arquitecto Responsable:
- Uso:

Esta citación de vecino se debe realizar por medio de correo certificado para que quede constancia que estos para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos como vecinos colindantes del proyecto a solicitar la licencia, si esta citación no fuera posible ser enviada se deberá realizar una publicación en la página WEB donde en la Plantilla dispuesta por la Secretaría de Planeación la se diligenciara con los datos correspondientes y se guardara en formato PDF para posteriormente ser enviada a la Oficina de comunicaciones quien será la encargada de realizar la publicación en el Link asignado para tal fin dentro de la página web institucional de la alcaldía de Fusagasugá, en los municipio donde no fuere posible realizar estas acciones se puede hacer uso de medios masivos de radiodifusión en horario de las 8 de la Mañana a 8 de la noche, en todo caso se debe dejar constancia de estas citaciones. Este tipo de citaciones corresponden a la Secretaría de Planeación Realizarlas.

Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so penade la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Una vez radicado en proyecto, notificado los vecinos colindantes y firmados el acta de legalidad del mismo se pasa revisión y distribución por parte de la oficina asesora de Urbanismo:

1. REVISIÓN DE LA LICENCIA
- 2.1. Distribución De La Revisión De La Solicitud De Licencias.



Una vez recibida la solicitud de licencia la oficina de Urbanismo, se clasifica según el tipo de la misma (obra nueva, ampliación, reconocimiento etc.) y su categorización, esto con el fin de poder entrar a definir los tiempos de que se establecen para cada revisión así como estipula en Artículo 35:

Art 35. PLAZOS LICENCIAS CONSTRUCCIÓN		
COMPLEJIDAD	PLAZO HÁBILES	DÍAS
IV Alta	45	
III Media-Alta	35	
II Media	25	
I Baja	20	
Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, se podrá disponer de los 45 días hábiles y prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez.		

Una vez clasificado este proceso, se entra a realizar una revisión minuciosa de la solicitud en cuanto cada uno de los procesos. Categorización formato F4-CATEGORIZACION- CARTA Artículo 1 2.2.6.1.2.1.4 del Decreto 1469 de 2010:

“Artículo 1 2.2.6.1.2.1.4. *Categorías.* Para efectos de lo previsto en el artículo anterior, todas las solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades se clasificarán de acuerdo con las siguientes categorías de complejidad:

1. Categoría IV: Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Área de construcción mayor a 5.000 metros cuadrados;

b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Categoría III: Media-Alta Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Área de construcción superior a 2.000 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrados;

b) Características estructurales diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento colombiano

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS	Código: MA-GPOT-001
		Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Fecha de aprobación: 25/06/2025
		Página 14 de 19
Elaboró: Profesional especializado	Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Categoría II: Media Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción entre 500 y 2.000 metros cuadrados;
- b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4. Categoría I: Baja Complejidad. Se incluyen dentro de esta categoría las solicitudes de licencia de construcción que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Área de construcción menor a 500 metros cuadrados;
- b) Características estructurales de conformidad con lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Nota 1°. Cuando una vez aplicado el sistema de categorización resulte que el proyecto objeto de la solicitud reúne condiciones que permiten clasificarlo en varias categorías, será catalogado en la de mayor complejidad.

Nota 2°. De acuerdo con esta categorización, los curadores urbanos y la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias procederán a realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica de los proyectos objeto de solicitud, en los términos del presente decreto y dentro de los plazos Indicativos de que trata el artículo 35 del presente decreto”¹

Las siguientes revisiones están demarcadas en el artículo 31 del decreto 1469 de 2010 *De la revisión del proyecto*. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, pero los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicado en legal y debida forma.

2.2. Revisión Estructural.

La revisión estructural, es donde se establecen los criterios de verificación del cumplimiento de las leyes de construcción de un proyecto y del cumplimiento de las normas de construcción (Norma sismo-resistente-NSR-10), también es la verificación para determinar si un inmueble es habitable o corre riesgos.

2.3. Revisión Jurídica.

En la revisión jurídica se establecen los términos en los cuales se encuentran los títulos de propiedad e idoneidad así como la homogeneidad en cuanto al áreas de acuerdo a las características jurídicas de los documentos como se en el formulario F9-REV-JURIDICA.

2.4. Revisión Urbanística.

2.5. Revisión Arquitectónica.

2.6. Revisión Cartográfica (Para proyectos urbanísticos, parcelaciones y subdivisiones)
y Revisión ambiental (Solo para parcelaciones).

En la revisión cartográfica, se debe revisar la georreferenciación del plano, se debe que los datos que corresponden al proyecto coincidan en los exigidos en la norma y en los planos presentados en cuanto a presencias de cuerpos hídricos.

- Cauce Natural

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 15 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

- Ronda hídrica
- Proyectos viales
- Empates viales
- Amenazas por inundación
- Amenazas por deslizamiento
- Pendiente por terreno
- Colindantes y linderos
- Seccionales viales

-En cuanto la revisión ambiental. Se debe tener en cuenta

5.3. DOCUMENTACIÓN GENERAL Y VERIFICACIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE TODAS LAS LICENCIAS

A continuación se ilustra una tabla con los documentos generales y la verificación que se debe hacer para los mismos.

Tabla 1 Documentos Generales para la Expedición de Licencias y su respectiva verificación

CLASES DE LICENCIAS	DOCUMENTACIÓN COMÚN A TODA SOLICITUD	OBSERVACIONES
Urbanización Parcelación Subdivisión Construcción	1. Formulario Único Nacional FUN. 2. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la Solicitud. 3. Copia del documento de identidad del solicitante o certificado de existencia y representación legal. 4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario. 5. Copia del recibo de pago del impuesto predial del último año o certificación de nomenclatura 6. Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. (Relacionarlos en el FUN)	❖ Firmado por el propietario y los profesionales responsables. ❖ Vigencia de un mes. ❖ personas Naturales o Personas jurídicas. (Vigencia un mes). ❖ Con presentación personal de quien lo otorgue.

5.4. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL Y VERIFICACIÓN SEGÚN LA CLASE DE LICENCIA

A continuación se detalla una tabla con las clases de licencias, los documentos adicionales a los citados en el numeral 5.3 del presente manual y la verificación que se debe realizar a los mismos:

Tabla 2 Tipos de documentos según clase de licencias.

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	DOCUMENTACIÓN	OBSERVACIONES
-------------	---------------	---------------

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 16 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

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	1. Copia impresa del proyecto arquitectónico. 2. Copia de licencias anteriores con respectivos planos. 3. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente, si es bien de interés cultural. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico, autorización expedida por la entidad competente. 4. Copia del reglamento de Propiedad Horizontal o documento que haga sus veces según reglamento de PH. 5. Copia del acta de asamblea de copropietarios. 6. Constancia fotográfica de la valla sobre la iniciación del trámite. CATEGORÍA III MEDIA ALTA Y IV ALTA 7. Copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos. CATEGORÍA I BAJA Y II MEDIA 8. Copia de los planos estructurales del proyecto	❖ Rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional. ❖ Si se presenta ante autoridad distinta que otorgó la licencia original. ❖ Cuando sea la intervención de un bien de interés cultural. ❖ Si el inmueble está sometido a Propiedad Horizontal ❖ Anexa dentro de los 5 días hábiles siguientes a la radicación. ❖ firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.
---	---	--

• LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Autorización previa para creación de espacios públicos y privados y la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, en predios localizados en suelo urbano.	1. Plano topográfico del predio actualizado vial y cartográficamente. 2. Certificaciones de disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos. expedidas por las respectivas Empresas. 3. Estudios técnicos y ambientales con medidas de mitigación de riesgos, firmados por profesional idóneo. 4. Copia impresa del proyecto urbanístico dentro del término de vigencia de la licencia. 5. Constancia fotográfica de la valla sobre la iniciación del trámite.	❖ Elaborado de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial. ❖ dentro del término de vigencia de la licencia. ❖ Cuando el predio esté en zonas de amenaza y/o riesgo. ❖ Firmado por arquitecto con matrícula profesional y solicitante. ❖ Anexar dentro de los 5 días hábiles siguientes a la radicación
--	---	---

• LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

Autorización 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	SUBDIVISIÓN RURAL Y URBANA 1. Plano de levantamiento topográfico con predios resultantes RELOTEO 2. Plano de loteo aprobado o plano topográfico con predio incorporado. 3. Plano con predios resultantes de la división propuesta	❖ Amojonado, alinderado y con cuadro de áreas. ❖ Amojonado, alinderado y con cuadro de áreas.
---	--	---

• CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DE GRAN IMPACTO

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 17 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

Nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito.	1. Estudios de transito debidamente aprobados por la autoridad de transito correspondiente	
---	--	--

• LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Autorización previa para ejecutar en predio (s) rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.	1. Plano topográfico del predio. 2. Plano impreso del proyecto de parcelación. 3. Autorizaciones que sustenten la autoprestación de servicios de energía, agua y manejo de vertimientos y residuos sólidos. 4. Estudios técnicos y ambientales con medidas de mitigación de riesgos, firmados por profesional idóneo. 5. Constancia fotográfica de la valla sobre la iniciación del trámite. 6. Plan de manejo ambiental firmado por profesional idóneo.	❖Reservas, afectaciones y limitaciones. ❖Firmado por arquitecto con matrícula profesional y solicitante. ❖Dentro del término de vigencia de la licencia. ❖ Cuando el predio esté en zonas de amenaza y/o riesgo. ❖ Anexa dentro de los 5 días hábiles siguientes a la radicación. ❖ Art. 23 numeral 2 DECRETO 1469 DE 2010.
--	---	--

• LICENCIAS DE INTERVENCION Y OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO

Autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial	1. solo se les exigirán el aporte de los numerales 3 y 4 de los documentos generales. 2. Descripción del proyecto, indicando características generales, elementos urbanos a intervenir, la escala y cobertura. 3. copia impresa de planos de diseño del proyecto, que contengan la siguiente información: • Localización del proyecto en escala 1:250 o 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plan urbanístico cuando este exista. • Para equipamientos comunales se deben presentar, plantas, cortes y fachadas del proyecto arquitectónico a escala 1:200 001:100. • Cuadro de áreas determinando índices de ocupación, porcentajes de zonas duras, zonas verdes, áreas libres y construidas según sea el caso y cuadro de arborización en el evento de existir. • Registro fotográfico de la zona a intervenir. • Especificaciones de diseño y construcción del espacio público	❖ Firmados por el profesional responsable del diseño, indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte.
--	---	--

• MODIFICACION DE LICENCIAS VIGENTES

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 18 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

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.	URBANIZACIÓN, SUBDIVISION, CONSTRUCCIÓN Y PARCELACIÓN VIGENTES: 1. Numerales 1, 2, 3 y 4 de los documentos generales. 2. Nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación impreso. INTERVENCION Y OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO VIGENTES: Numerales 3 y 4 de los documentos generales	❖ Firmado por un arquitecto con matrícula profesional.
--	--	--

• PRORROGA / REVALIDACION DE LICENCIA

Prorroga: Cuándo se solicita ampliar los términos de la Licencia, ya sea ésta de Urbanismo o Construcción. Debe solicitarse dentro de los 30 días anteriores al vencimiento Revalidación: Acto administrativo mediante el cual el curador urbano concede una nueva licencia, para culminación de obras. Debe solicitarse dentro de los 2 meses siguientes al vencimiento	1. Carta de solicitud. 2. Copia del certificado de libertad y tradición. 3. Certificado de existencia y representación legal. 4. Certificación de iniciación de obras de urbanismo/Licencia Urbanismo (Prorroga) 5. Certificación de iniciación de obras de construcción/Licencia Construc. (Prorroga) 6. Poder o autorización debidamente otorgado cuando se actúe mediante apoderado o mandatario. (Revalidación). 7. Certificación de ejecución del 50% de obras de la urbanización. (Revalidación) 8. Certificación de ejecución del 50% de la estructura portante. (Revalidación)	❖ Firmada por el propietario. ❖ Vigencia de (30) días ❖ Si el propietario es persona jurídica (vigencia 1 mes). ❖ Con presentación personal de quien lo otorgue. ❖ Firmada por el urbanizador responsable ❖ Firmada por el constructor responsable
---	--	---

• RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

Actuación la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener licencias, siempre y cuando cumplan con normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.	1. Documentación general de Licencias 2. Levantamiento arquitectónico de la construcción. 3. Copia del peritaje técnico para determinar la estabilidad de la construcción y propuesta para las intervenciones y obras a realizar. 4. Declaración de antigüedad de la construcción, que se entiende bajo gravedad de juramento.	❖ Firmado por arquitecto. ❖ Firmado por profesional matriculado y facultado
---	---	--

5. ASPECTO LEGAL

5.1 FUNDAMENTO DE ORDEN LEGAL

	MANUAL DE LICENCIAS URBANISTICAS		Código: MA-GPOT-001
			Versión: 5
	GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		Fecha de aprobación: 25/06/2025
			Página 19 de 19
Elaboró: Profesional especializado		Revisó: Secretaria de Planeación	Aprobó: Comité Técnico de Calidad

DECRETO 1469 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.

Artículo 1º. Licencia urbanística Artículo 2º. Clases de licencias
Artículo 15. Solicitud de la licencia y sus modificaciones Artículo 21. Documentos
DECRETO 1077 DE 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

- **TÍTULO 6.IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL**
- **CAPÍTULO 1 - LICENCIAS URBANÍSTICAS**
- **SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**
 - ✓ ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística.
 - ✓ ARTÍCULO 2.2.6.1.1.2 Clases de licencias
- **SECCIÓN 2.PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SUS MODIFICACIONES**
- **SUBSECCIÓN 1.DE LAS SOLICITUDES**
 - ✓ ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones
 - ✓ ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos.

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO REALIZADO
1	2014	Creación del documento
2	2016	Modificación del documento
3	2019	Modificación del documento
4	DIC/2021	Cambio Código Del Documento
5	25/06/2025	Se modifica el nombre del proceso, el código y la versión