

DECRETO 958 DE 1992

(junio 10)

POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS PARA EL TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS DE URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCION.

Nota: Derogado por el Decreto 1319 de 1993, artículo 16.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 189, numeral 11 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de los artículos 7, 63 y 65 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 41 de la Ley 3ª de 1991,

DECRETA:

CAPITULO I

DEFINICIONES.

Artículo 1º Para los efectos del presente Decreto se establecen las siguientes definiciones:

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad territorial competente define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

PROYECTO URBANISTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y

comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**PROYECTO DE PARCELACION:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el Parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

**PROYECTO ARQUITECTONICO:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

**VECINOS:** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

**CESION OBLIGATORIA:** Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

**Parágrafo 1º** La entidad territorial competente podrá establecer las definiciones de ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición, de acuerdo a las normas vigentes.

**Parágrafo 2º** Se entiende como casos especiales de licencia de construcción, las de ampliación, modificación, adecuación y reparación.

## CAPITULO II

### DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 2º** Son entidades competentes para la expedición de las licencias, los municipios,

los distritos, y para el caso de San Andrés Isla, el Departamento.

Artículo 3º Podrán ser titulares de una licencia los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión sin que hubieren mediado actos de violencia o de fraude. No serán titulares de una licencia los adquirentes de inmuebles que se hubieren parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia.

Los poseedores no podrán ser titulares de una licencia cuando las normas urbanísticas exijan cesiones obligatorias de zonas de uso público para la expedición de dicha licencia, salvo en aquellos casos que de acuerdo con las normas vigentes, haya lugar a la compensación en dinero o en otros inmuebles.

La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

Artículo 4º El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Artículo 5º La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaron.

Artículo 6º La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando éste sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado a un tercero.

Artículo 7º La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

Artículo 8º La licencia perderá fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 9º La licencia tendrá vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su ejecutoria, así: Doce (12) meses para radicar el proyecto de que trata el artículo 16 del presente Decreto y de veinticuatro (24) meses contados a partir de dicha radicación para ejecutar lo autorizado en ella.

Artículo 10. La licencia podrá prorrogarse, por una sola vez por veinticuatro (24) meses, salvo cuando se trate de proyectos que contemplen su ejecución por etapas, caso en el cual se podrán otorgar prórrogas adicionales, siempre y cuando se solicite la prórroga con anterioridad al vencimiento de la licencia.

No podrá prorrogarse una licencia cuando haya perdido su fuerza ejecutoria por el vencimiento del término de la misma, ni cuando el inmueble se encuentre dentro de una de las áreas que la entidad territorial destine para los fines previstos en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. En estos eventos, el interesado deberá tramitar una nueva licencia.

### CAPITULO III

#### SOLICITUD Y EXPEDICION DE LA LICENCIA.

Artículo 11. El interesado deberá presentar por escrito la solicitud de licencia, suministrando al menos la siguiente información:

- a) Nombre del propietario del predio;
- b) Número de la matrícula inmobiliaria del predio;

- c) Dirección o identificación del predio;
- d) Area y linderos del predio;
- e) Nombre y dirección de los vecinos colindantes.

La solicitud de licencia será comunicada a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 12. El acto administrativo por el cual se confiere la licencia deberá contener al menos la siguiente información:

#### 1. GENERALIDADES.

- a) Nomenclatura del predio;
- b) Area del predio y sus linderos;
- c) Uso autorizado del suelo;
- d) Término de vigencia de la licencia;
- e) Nombre del titular.

#### 2. NORMAS Y DETERMINANTES TECNICAS.

Para proyectos de urbanización o de parcelación:

- a) La información requerida para el amarre horizontal y vertical del lote y/o demás elementos de ubicación del predio;

- b) Determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías, zonas verdes y equipamiento comunitario;
- c) Las normas y afectaciones vigentes para el área específica;
- d) Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las empresas de servicios públicos, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 03 de 1991;
- e) Especificaciones técnicas para la elaboración de proyectos de redes de servicios públicos, vías, andenes y parques, de acuerdo con densidades y tipo de desarrollo;

### 3. PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCION:

- a) Las normas y afectaciones vigentes para el lote.
- b) Certificado de disponibilidad de la prestación efectiva de los servicios públicos expedido por las empresas de servicios públicos, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 03 de 1991.

En todo caso para cualquier licencia se deberá indicar los conceptos, autorizaciones, permisos o similares que conforme a las normas vigentes, se requieran para la realización del proyecto radicado, por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, patrimonio

histórico, arquitectónico, urbanístico o de seguridad de la aeronavegación.

Artículo 13. Para los casos especiales de licencia de construcción, la entidad o autoridad competente para tramitar y expedir la licencia podrá establecer, con base en el artículo anterior el contenido de la misma.

Artículo 14. Las normas urbanísticas y arquitectónicas y definiciones técnicas que se

determinen en la licencia deberán estar de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo si éste ha sido adoptado.

Artículo 15. El acto administrativo por el cual se conceda o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Decreto ley 01 de 1984, y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr el día siguiente al de la publicación, y en caso de los vecinos a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que señala el Código Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente, en los términos previstos en el presente artículo, al administrador quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

#### CAPITULO IV

#### RADICACION DEL PROYECTO.

Artículo 16. Con base en el acto administrativo que concede la licencia el titular de la misma

radicará y la entidad o autoridad competente para tramitar y expedir la licencia recibirá la siguiente información:

#### 1. PARA LICENCIAS DE URBANISMO Y/O PARCELACION:

- a) Plano topográfico con su respectiva cartera y memoria de cálculo del levantamiento;
- b) Proyecto urbanístico original en el cual se indiquen las afectaciones, vías, aislamientos, alturas, cesiones, etapas de desarrollo y su correspondiente cuadro general de áreas, elaborado y firmado por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura;
- c) Proyectos de redes y memorias de cálculo de servicios públicos domiciliarios firmados, para el caso de energía eléctrica y teléfonos, por un ingeniero eléctrico o electrónico; para el caso de acueducto y alcantarillado, por un ingeniero civil, hidráulico o sanitario, y para gas, por la entidad o empresa competente. Estos profesionales deberán tener tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura;
- d) Memorias de los estudios de suelos;
- e) Diseño de vías y rasantes, firmado por un ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura;
- f) Linderos del predio y de las áreas de cesión de uso público propuestas, con la manifestación de voluntad de cederlas, señalados gráficamente y desarrollados por escrito;
- g) Toma fotográfica donde conste la fijación de una valla en el inmueble, la cual deberá informar respecto de las características del proyecto, e incluirá un plano de deslinde de las áreas públicas y privadas, el área del predio, el nombre del propietario, y el nombre y

número de la tarjeta del profesional responsable de la ejecución de las obras.

h) Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Consejo profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, del profesional responsable de la ejecución de las obras.

## 2. PARA LICENCIAS DE CONSTRUCCION:

a) Proyecto arquitectónico en el cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardines, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, alturas, antejardines, aislamientos de los predios colindantes, firmado por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura;

b) Memoria de los cálculos estructurales y de estudios de suelos con los cuales se pueda determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo al Código Sismoresistente, o las normas que lo reformen o adicionen elaborados y firmados por un ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura;

c) Toma fotográfica de la fijación de una valla en el inmueble, la cual deberá informar respecto de las características del proyecto, e incluirá un plano de deslinde de las áreas públicas y privadas, el área del predio, el nombre del propietario y el nombre y número de la tarjeta profesional del profesional responsable de la ejecución de las obras.

d) Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, del profesional responsable de la ejecución de la obra.

Parágrafo 1° Cuando se prevea en el acto administrativo por el cual se otorga la licencia, se deberá acompañar los conceptos positivos, permisos, autorizaciones o similares que se requieran para la realización del proyecto, de acuerdo a lo contemplado en el último inciso

del artículo 12 del presente Decreto.

Parágrafo 2° Cuando el planteamiento de urbanización o parcelación de un predio contemple su ejecución por etapas, se deberá radicar la totalidad del proyecto, indicando las etapas correspondientes.

Parágrafo 3° En los casos especiales de licencia de construcción, la entidad o autoridad competente determinará en lo pertinente la información que se deberá radicar.

Parágrafo 4° La entidad o autoridad competente podrá definir zonas dentro del área de su jurisdicción en las cuales en razón a la complejidad de sus normas urbanísticas o arquitectónicas, o del valor histórico, urbanístico, arquitectónico o ambiental se condicione la iniciación de las obras a la revisión y aprobación previa del proyecto que se radique conforme a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 17. La entidad o autoridad competente para el trámite y expedición de licencias reglamentará el número de copias y escalas de cada uno de los planos que deberán acompañar la radicación del proyecto, de acuerdo con sus necesidades y los requerimientos de su estructura administrativa.

Artículo 18. La entidad o autoridad competente para el trámite y expedición de la licencia liquidará en el momento de radicación del proyecto o de su aprobación, según sea el caso, los impuestos a que haya lugar.

Si no se pagan los impuestos correspondientes dentro del plazo que se establezca, se procederá a su cobro por vía coactiva.

Artículo 19. La ejecución de las obras correspondientes podrá iniciarse una vez se hayan pagado los impuestos a que haya lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo 16 del presente Decreto.

## CAPITULO V

### CONTROL DEL PROYECTO.

Artículo 20. La entidad o autoridad competente para el trámite y expedición de licencias durante la de las obras deberá realizar el control del proyecto radicado, mediante visitas que aseguren el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

Parágrafo. Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras, y se podrá delegar la realización de las mismas, en organizaciones o agremiaciones de profesionales idóneos.

De las visitas se dejará constancia mediante actas que suscribirán el visitador y el profesional responsable de la obra.

Artículo 21. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos por este Decreto para la expedición de la licencia y el respectivo control del proyecto, la autoridad competente podrá reglamentar la constitución de garantías para la correcta ejecución de las obras de urbanismo y construcción.

Artículo 22. El jefe de la administración podrá imponer la sanción prevista en el literal c) del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, mediante decisión motivada cuando se verifique en las visitas, de que trata el artículo 20 del presente Decreto, la no concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

## CAPITULO VI

### DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 23. El jefe de la entidad o autoridad competente para el trámite y expedición de las

licencias expedirá, a solicitud del titular de la misma, una certificación en donde conste la concordancia del proyecto radicado, de las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

Artículo 24. La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3° y 4° del Decreto 1380 de 1972. De dicha escritura hará parte integrante la certificación de que trata el artículo anterior.

Parágrafo. Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

Artículo 25. Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente las sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1988.

Artículo 26. No habrá lugar a la expedición de licencias, permisos o autorizaciones de carácter provisional para adelantar obras. Sin embargo, las licencias provisionales otorgadas con anterioridad a la expedición del presente Decreto se entenderán vigentes durante el término en ellas previsto.

Artículo 27. Las licencias son transferibles a otro titular previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Si se hubieren constituido pólizas o garantías a favor de la entidad territorial en desarrollo de lo establecido en el artículo 21 del presente Decreto, deberán constituirse las correspondientes pólizas por el nuevo titular.

Artículo 28. Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

Artículo 29. La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales.

La solicitud de modificación de una licencia no conlleva la prórroga de la misma.

Artículo 30. Para el trámite y la expedición de la licencia, no se requerirá de los permisos correspondientes de enajenación y ventas, captación o funcionamiento, ni tampoco de trámite alguno de formación, conservación o actualización catastral.

Artículo 31. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

La aplicación de las disposiciones de carácter procedimental se ajustará a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santafé de Bogotá, D. C., a 10 de junio de 1992.

CESAR GAVIRIA TRUJILLO

El Ministro de Desarrollo Económico,

JORGE OSPINA SARDI.

