

## DECRETO 2111 DE 1997

(agosto 28)

por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.

Nota 1: Derogado por el Decreto 1052 de 1998, artículo 89.

Nota 2: Citado en la Revista de la Universidad de Medellín. Opinión Jurídica. Vol. 10 No. 19. Espacio y territorio: disociaciones jurídicas como factor de ingobernabilidad desde los poderes públicos en Colombia. Jorge Eduardo Vásquez Santamaría.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), los artículos 66 y 67 de la Ley 9ª de 1989, los artículos 55, 58, 59, 60 y 61 del Decreto ley 2150 de 1995, las disposiciones contenidas en el capítulo XI y los artículos 37 y 83 de la Ley 388 de 1997.

### CONSIDERANDO:

Que la Ley 9ª de 1989, “por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra-venta y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, formuló en el capítulo VI la normatividad aplicable a licencias y sanciones urbanísticas;

Que el Decreto 2150 de 1995, “por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios en la administración pública”, dispuso en su capítulo IV la existencia en municipios y distritos, de curadores urbanos para el estudio, trámite y expedición de las licencias y estableció normas sobre las licencias;

Que la Ley 388 de 1997, “por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se

dictan otras disposiciones”, modificó, derogó y adicionó algunas disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto 2150 de 1995 sobre licencias, sanciones urbanísticas y el régimen de los curadores urbanos;

Que el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece que el Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniendo en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarias para expedirlas;

Que el numeral 5 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 dispone que el Gobierno Nacional reglamentará, en un término no mayor a treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos;

Que el numeral 9º del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 dispone que el reglamento señalará los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo,

DECRETA:

## CAPITULO I

### De las licencias

Artículo 1º. Definición de licencias: La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Artículo 2º. Clases de licencias: Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Artículo 3º. Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo

la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones y prórroga.

Artículo 4º. Licencia de construcción y sus modalidades: Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas de la ciudad. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar reparar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades, están sujetas a prórrogas y modificaciones.

Artículo 5º. Obligatoriedad: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de su iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el lote, o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 6º. Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias. En los municipios o distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes, las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos.

Los municipios podrán asociarse para encargarse conjuntamente del estudio, trámite y expedición de licencias a curadores urbanos. En este caso deberán designar por lo menos dos (2) curadores urbanos y las entidades municipales de los municipios que conforman la asociación, encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias dejarán de ejercer esa función.

En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la autoridad que para ese fin exista en el municipio. Sin embargo, podrán designar curadores urbanos en los términos de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo transitorio. Los municipios y distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes que a la fecha de publicación del presente decreto, sólo hayan designado un curador urbano, deberán designar dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación del presente decreto por lo menos un curador urbano adicional.

En los municipios o distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes que a la fecha de publicación del presente decreto no hayan designado curadores urbanos, deberán designar dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación de este decreto por lo menos un curador urbano y la entidad municipal respectiva continuará de manera transitoria prestando el servicio de estudiar, tramitar y expedir licencias hasta que el municipio o distrito designe dos (2) o más curadores urbanos, caso en el cual dejará de ejercer dicha función.

Artículo 7º. Población. Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2º y 3º del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

Artículo 8º. Titulares de licencias. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos

reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Artículo 9º. Solicitud de licencias: El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, determinados en el artículo anterior.

La expedición de las licencias comprende el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto y la rendición de los conceptos que sobre ellas se le soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Parágrafo. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Artículo 10. Documentos que debe acompañar la solicitud de licencias: Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma, mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la

solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, de encontraran afectados por ese beneficio.

Parágrafo 1º. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca del permiso a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas.

Parágrafo 3º. Las administraciones municipales y distritales señalarán los requisitos que deberán acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de

interés social, de acuerdo a lo señalado en este decreto, antes del 30 de septiembre de 1997, los cuales deberán ser enviados al Ministerio de Desarrollo Económico como información.

Artículo 11. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del artículo 10 del presente decreto deben acompañarse:

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;
- b) Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Artículo 12. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los apartes 1 a 6 del artículo 10 del presente decreto, deberá acompañarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, debidamente firmado por un ingeniero civil, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

Artículo 13. Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será

comunicada por el curador o la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Parágrafo Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

Artículo 14. Término para la expedición de las licencias. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 15. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia

2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.

3. Nombre del constructor responsable.

4. Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de radicación, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 16. Sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

Parágrafo transitorio. Mientras los municipios expiden el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos que establece la Ley 388 de 1997, las licencias se expedirán con base en los planes de ordenamiento territorial vigentes, o el instrumento que haga sus veces, el cual definirá, cuando menos, las normas urbanísticas, las vías obligadas y la ubicación de las

actividades de servicios, así como la normativa físico-especial que de él se derive.

En defecto o insuficiencia del instrumento indicado en el inciso anterior, las oficinas de planeación o demás entidades municipales o distritales que intervienen en el desarrollo urbano, a petición de quien tramite la licencia, deberán rendir sus conceptos sobre estos aspectos.

Los municipios y distritos en un plazo máximo de dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, formularán y adoptarán los planes de ordenamiento territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

Artículo 17. Notificación de licencias. Los actos de los curadores y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquél haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Artículo 18. Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 19. Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

Artículo 20. Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez, hasta treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Artículo 21. Identificación de las obras. El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia.

En la valla se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia.
3. La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde. Para urbanización toma la cédula catastral.
4. Vigencia de la licencia.

5. El nombre o razón social del titular de la licencia.

6. El tipo de desarrollo que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

Artículo 22. Obligación de suministrar la información de licencias. Corresponderá a los curadores urbanos o a las oficinas de planeación, o a las entidades encargadas de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitir al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Dane, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formularios que para dicho fin expida el Dane.

También los curadores urbanos informarán semestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 31 de enero y el 31 de julio de cada año, el número de licencias concedidas y el número de licencias solicitadas y aún no resueltas en el curso del semestre anterior.

## CAPITULO II

### De los curadores urbanos

Artículo 23. Definición de curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de

estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su Jurisdicción.

El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley.

Artículo 24. Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

Artículo 25. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En ejercicio de sus funciones, el curador podrá elevar consultas de carácter general a las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura, y demás procedimientos que se requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. Jurisdicción. El curador urbano ejercerá su función dentro de la totalidad del

territorio municipal o distrital, o dentro de las zonas o áreas del municipio o distrito que le hayan sido asignadas por el alcalde respectivo.

Las asociaciones de municipios en desarrollo de su objeto, podrán designar curadores urbanos, que tendrán jurisdicción en todos los municipios que conforman la asociación.

Artículo 27. Designación del curador urbano. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos para períodos individuales de cinco (5) años, previo concurso de méritos, teniendo en cuenta a quienes figuren en los tres primeros lugares de la lista de elegibles.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, la designación la harán conjuntamente los alcaldes de los municipios que conforman la asociación, previo concurso de méritos, teniendo en cuenta a quienes figuren en los tres primeros lugares de la lista de elegibles.

Parágrafo. Vencido el término para el cual fue designado el curador urbano, previo concurso de méritos podrá ser designado nuevamente para el mismo cargo.

Artículo 28. Requisitos para ser designado curador urbano. Para ser designado curador urbano, además de haber sido seleccionado mediante concurso de méritos, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Poseer título profesional de arquitecto o ingeniero o postgrado en urbanismo o planificación regional o urbana;
- b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana;
- c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

Artículo 29. Concurso de méritos. Los alcaldes o sus delegados fijarán las bases de cada concurso, determinarán los requisitos y factores de evaluación que se tendrán en cuenta para calificar, el puntaje correspondiente a cada requisito y factor, la conformación del equipo de selección y los criterios de calificación, la forma de acreditar los requisitos, fecha del concurso, lugares de inscripción y realización, todo lo cual se informará mediante convocatoria pública.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman una asociación, el grupo de selección lo conformarán los alcaldes de los municipios de la asociación o sus delegados.

En todo caso, en el concurso de méritos los alcaldes o sus delegados deberán exigir:

1. El formato único de hoja de vida establecido por la Ley 190 de 1995, la cual deberá anexarse la tarjeta profesional vigente para aquellas profesiones cuyo ejercicio lo exija.
2. Acreditación de las calidades y experiencia del equipo de apoyo técnico y administrativo.
3. Descripción de los equipos, sistemas y programas que utilizará el candidato en caso de ser designado curador, los cuales deberán ser compatibles con los equipos, sistemas y programas de la administración municipal o distrital.
4. La práctica de exámenes escritos, sobre conocimientos y manejo de las normas urbanísticas y de uso del suelo del respectivo municipio o distrito.
5. La práctica de una entrevista personal.

Parágrafo. La convocatoria para el concurso de méritos la harán los alcaldes por aviso, el cual se insertará en un periódico de amplia circulación local, regional o nacional dos veces

con un intervalo de una semana.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, los alcaldes de esos municipios, harán conjuntamente la convocatoria para el concurso de méritos, sujetándose a los términos previstos en este artículo.

Artículo 30. Posesión del curador urbano. El cargo de curador urbano se asume por la posesión ante el alcalde municipal o distrital que hizo la designación. En el decreto de designación se dejará constancia de las calificaciones que obtuvo por concurso de méritos y de la presentación de los documentos requeridos.

El alcalde municipal o distrital ante el cual se cumplió la posesión del curador urbano, deberá enviar copia del acto de designación y del acta de posesión correspondiente al Ministerio de Desarrollo Económico.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, la posesión se hará en los mismo términos previstos en este artículo, ante cada uno de los alcaldes de los municipios que conforman la asociación.

Artículo 31. Inhabilidades para ser designado curador urbano. No podrán ser designados como curadores urbanos, a cualquier título:

1. Quienes se hallen en interdicción judicial.
2. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones de curadurías urbanas.
3. Quienes se encuentren bajo detención preventiva, aunque gocen del beneficio de excarcelación, y quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme.

4. Quienes hayan sido condenados a pena privativa de la libertad.
5. Quienes se encuentren suspendidos en el ejercicio de los títulos profesionales de arquitecto, ingeniero o postgrado en urbanismo o planificación regional o urbana, o hayan sido suspendidos por faltas graves contra la ética, o hayan sido excluidos del ejercicio de la profesión.
6. Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público por faltas graves.
7. Quienes sean cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de cualquiera de las personas que intervengan en la elaboración o calificación del concurso o en el nombramiento.
8. Tampono podrán ser designados curadores urbanos para un mismo municipio o distrito o asociación de municipios, quienes sean entre sí cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Artículo 32. Incompatibilidad del ejercicio de la curaduría urbana. Los curadores urbanos no podrán:

1. Desempeñar cargo o empleo público o privado.
2. Ser socio, miembro de juntas o consejos directivos de personas jurídicas que desarrollen actividades de diseño arquitectónico, urbanístico o de construcción, o asociadas al desarrollo urbano, en el municipio en el que el curador tenga jurisdicción.
3. Gestionar negocios ajenos, directa o indirectamente relacionados con sus funciones de curador urbano.
4. Ejercer la profesión de arquitecto, ingeniero o posgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana que resulten incompatibles con las funciones del curador urbano.

5. Ejercer cargos de representación política.
6. Ejercer la condición de ministro de cualquier culto.
7. Intervenir en política distinto del ejercicio del sufragio.

Parágrafo. Se exceptúa del régimen de incompatibilidades de los curadores urbanos, el ejercicio de la docencia.

Artículo 33. Designación provisional del curador urbano. Habrá lugar a la designación provisional de los curadores urbanos en los siguientes casos:

1. Por renuncia de quien ejerce la curaduría.
2. Por suspensión temporal o destitución de quien ejerce la curaduría.
3. Por incapacidad temporal o definitiva de quien ejerce la curaduría.
4. Por muerte de quien ejerce la curaduría.
5. Por vacaciones o licencia de quien ejerce la curaduría.

En los casos de los numerales 1 y 5, el curador urbano no podrá separarse de su cargo mientras no se haya designado su reemplazo, el cual deberá efectuarse en un plazo no mayor a diez días hábiles. La provisionalidad no podrá ser mayor de noventa (90) días.

La designación provisional de quien ejerza la curaduría la hará el alcalde municipal o distrital.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, la designación del curador provisional la harán conjuntamente los alcaldes de los municipios que conforman la asociación.

Artículo 34. Continuidad de la prestación del servicio. Los curadores prestarán el servicio de manera permanente e ininterrumpida.

De conformidad con lo previsto en lo previsto en el numeral 8 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, los curadores urbanos tendrán derecho a separarse del ejercicio de sus cargos mediante licencia hasta por noventa (90) días continuos o discontinuos en cada año calendario, y a obtener licencia por enfermedad o incapacidad física temporal hasta por ciento ochenta (180) días, en cada caso. Las licencias de los curadores se solicitarán al alcalde, quien al concederlas encargara con límite máximo de noventa (90) días, a la persona que el curador indique bajo su responsabilidad.

Artículo 35. Pérdida de la calidad de curador urbano. La calidad de curador urbano se pierde por la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

1. Por renuncia aceptada en debida forma por el alcalde municipal o distrital.
2. Por incurrir el curador en alguna de las inhabilidades previstas en el presente decreto.
- 3 Por abandono del cargo
4. Por destitución decretada mediante providencia en firme.
5. Por terminación del período para el cual fue designado sin que se le hubiere designado nuevamente para el mismo cargo.

En el evento previsto en el numeral 1 de este artículo, para el caso de los curadores que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, el curador deberá presentar la renuncia ante todos los alcaldes de los municipios que conforman una asociación y bastará la aceptación de uno de ellos para perder la calidad de curador urbano.

Parágrafo. En los casos de pérdida de la calidad de curador urbano, éste deberá remitir los archivos, técnicos y los expedientes que estuvieran cursando trámite a la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, la cual podrá continuar el trámite o distribuirlo por reparto entre los curadores que continúen prestando su función.

Artículo 36. No aceptación del nombramiento. Se entiende que el particular renuncia a su designación como curador urbano en los siguientes casos:

1. Cuando no acepte expresamente y por escrito la designación hecha por el alcalde municipal o distrital.
2. Por el transcurso de treinta días contados a partir de la designación, sin que tome posesión de su cargo.

Artículo 37. Impedimentos para el ejercicio de la curaduría. El curador urbano o los miembros de su grupo interdisciplinario en quien concurra alguna de las causales que se enumeran a continuación, deberá declararse impedido para conocer del trámite solicitado, tan pronto como advierta la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta.

1. Tener él, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil interés directo o indirecto en el trámite solicitado.
2. Ser cónyuge o pariente del interesado en el trámite, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
3. Ser él, su cónyuge o alguno de sus parientes indicados, guardador de la persona interesada en el trámite solicitado.

4. Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o del miembro del grupo interdisciplinario.

5. Haber dado consejo o concepto, por fuera del trámite de la curaduría, sobre cuestiones objeto del trámite solicitado.

6. Ser él, su cónyuge o alguno de los parientes indicados, socio de la persona solicitante del trámite.

Artículo 38. Gastos por los trámites ante las curadurías urbanas y remuneración por el ejercicio de la curaduría urbana. Los gastos por los trámites ante las curadurías urbanas y la remuneración por el ejercicio de la curaduría urbana, serán liquidados por el curador urbano y pagados a éste por el solicitante del trámite o la licencia de conformidad, con los términos que se establecen en este decreto.

Los gastos recibidos por los curadores urbanos se destinarán al sostenimiento de las curadurías urbanas, incluyendo el pago de su personal y la remuneración del curador.

Artículo 39. Independencia de los gastos de otros cargos. El pago de los impuestos de delimitación urbana, otros impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de los gastos por los trámites ante las curadurías urbanas y la remuneración a que es acreedor el curador urbano por el ejercicio de su función.

Cuando los trámites ante las curadurías urbanas causen impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones, los curadores sólo podrán darle continuidad al trámite cuando el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

Artículo 40. Radicación de las solicitudes de licencias. Será requisito para la radicación ante

las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción, el pago al curador del cargo fijo “a” establecido en los artículos 41 y 49 del presente decreto.

Dichos cargos no se reintegrarán al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante. Cuando el proyecto es objeto de observaciones y éste no ha sido presentado en forma correcta en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de la formulación de la observación, la solicitud se entenderá desistida.

Los cargos fijos y los cargos variables a que se hace referencia en el presente decreto, serán fijados por los municipios y distritos, y aprobados por el Ministro de Desarrollo Económico mediante resolución de carácter general.

Los curadores deberán tener a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, los cargos fijos y los cargos variables determinados por los municipios y distritos debidamente aprobados, así como las ecuaciones que adelante se exponen, para efectos de la liquidación de expensas.

Parágrafo. De la liquidación definitiva se descontará el cargo fijo ya cobrado al momento de radicar las peticiones antes las curadurías.

Artículo 41. Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde a = cargo fijo

b = cargo variable por metro cuadrado

Q = número de metros cuadrados.

y donde i expresa el uso, así:

Vivienda, según estrato socioeconómico: 1, 2, 3, 4, 5, 6

Industria: 7

Comercio y servicios: 8

Institucional: 9

Area suburbana: 10

Area rural: 11

Artículo 42. Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, en la ecuación del artículo 41 el valor del metro cuadrado del cargo variable “b” o valor del metro cuadrado, será igual al cuarenta por ciento (40%) del valor del metro cuadrado calculado para las expensas por licencias de construcción y se liquidará sobre el área neta urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total de terreno correspondiente a las afectaciones viales y las referentes a las redes de infraestructura de servicios públicos.

Artículo 43. Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 41, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

Artículo 44. Liquidación de las expensas para las modificaciones a licencias. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones a las licencias de urbanismo y

construcción, en la ecuación del artículo 41, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área afectada o adicionada.

Artículo 45. Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 41 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

Parágrafo. Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general.

Artículo 46. Remuneración al curador en los casos de consultas. Las consultas orales sobre información general de las normas urbanísticas aplicables a la jurisdicción del curador, causarán en favor de éste una remuneración de dos (2) salarios mínimos diarios legales

vigentes al momento de la consulta.

Artículo 47. Gastos en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generará en favor del curador una gasta única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

Artículo 48. Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizados, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias de que habla este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajustan a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

En el caso de solicitudes de licencia para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no exceda el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas

pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, el curador o la entidad municipal o distrital a quien se le solicite el trámite deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecúa a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y el permiso solicitado, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

Artículo 49. Fórmula para el cobro de las expensas por otras actuaciones. Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por otras actuaciones, de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a + b$$

donde a = cargo fijo por actuación

b = cargo variable por tipo de actuación y uso.

Artículo 50. Reajuste anual de las expensas. A partir del 1º de enero de 1998, los cargos fijos y los cargos variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo y construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de los curadores urbanos, previstas en los artículos 41 y 49 respectivamente, se reajustarán anualmente en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la Ley 242 de 1995, debiendo los alcaldes municipales y distritales dar cuenta de ello al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince días de cada mes de enero.

Artículo 51. Despacho al público del curador urbano. Los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarios para un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a la establecida para los funcionarios públicos del municipio o distrito donde presten su servicio.

Las diferentes dependencias del despacho del curador funcionarán conservando una unidad locativa única y no podrán establecer sedes alternas o puntos descentralizados de la curaduría.

Artículo 52. Recursos humanos del curador urbano. Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que sea necesario para la correcta prestación del servicio.

Cuando la complejidad del proyecto requiera estudios adicionales de carácter técnico o jurídico, el curador podrá vincular asesores o consultores para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Artículo 53. Conexión electrónica con las oficinas de planeación. Los curadores urbanos implantarán sistemas de conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, para acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias.

Artículo 54. Archivos de las administraciones con las actuaciones de los curadores urbanos. Sin perjuicio del archivo que de sus actuaciones lleve el curador urbano, las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, deberán mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas por los curadores urbanos junto con los planos. Estos archivos deberán mostrar la afectación del plano de la ciudad.

En el evento que sea suprimida una curaduría, el curador deberá remitir los archivos técnicos y los expedientes que estuvieran cursando trámite a la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, la cual podrá continuar el trámite o distribuirlo por reparto entre los curadores que continúen prestando su función.

Artículo 55. Vigilancia y control. De acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la

instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial, por parte de los curadores urbanos.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, cada uno de los alcaldes de los municipios de la asociación, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial de su municipio, por parte de los curadores urbanos.

Artículo 56. Coordinación y seguimiento del curador urbano. Al Ministerio de Desarrollo Económico le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Ministerio de Desarrollo Económico podrá practicar en cualquier tiempo visitas a los curadores urbanos para establecer su eficiente operación y sujeción a las normas legales y reglamentarias que le sean aplicables; podrá recomendar a los alcaldes municipales o distritales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas; y podrá recomendar a los alcaldes que adelanten investigaciones a los curadores por las faltas cometidas en el desempeño de sus funciones.

Artículo 57. Comisiones de veeduría. El Ministerio de Desarrollo Económico ejercerá la función de coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas a través de la conformación de comisiones de veeduría en cada municipio o distrito, las cuales serán convocadas como mínimo mensualmente, o cuando el cincuenta por ciento (50%) de sus miembros lo considere necesario.

Las comisiones de veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal o distrital quien en representación del Ministro de Desarrollo

Económico la presidirá y podrá convocarla en cualquier tiempo.

2. Un representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.

3. El personero municipal o distrital o su delegado.

4. Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos

5. Un representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros

No obstante la delegación establecida en el numeral 1 de este artículo, el Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano, cuando lo juzgue conveniente, podrá asistir a las reuniones de las comisiones de veeduría.

Parágrafo 1º. Para la designación del representante de que trata el numeral 2 del presente artículo, los alcaldes municipales y distritales abrirán el registro de tales entidades y convocarán públicamente a sus representantes legales para que efectúen la correspondiente elección.

Parágrafo 2º. Los alcaldes municipales o distritales deberán informar por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico, el nombre de los integrantes de la comisión de veeduría.

Parágrafo 3º. En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, la representación a que hace referencia el numeral 1, de este artículo, la tendrán todos y cada uno de los alcaldes de los municipios que conforman la asociación.

Artículo 58. Objetivo de las comisiones de veeduría. El objetivo principal de las comisiones de veeduría es velar por el buen desempeño de las curadurías urbanas, en los aspectos técnicos, profesionales y éticos de la función que ejercen.

Artículo 59. Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

1. Hacer la coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas.
2. Hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por los curadores a fin de verificar el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas.
3. Interponer, a través de uno de sus miembros, los recursos y acciones contra las actuaciones de los curadores que no se ajusten a la normatividad urbanística, y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias penales.
4. Verificar el cumplimiento de los planes de desarrollo por parte de los curadores urbanos.
5. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
6. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
7. Proponer ante el Ministerio de Desarrollo Económico la adopción de correctivos por deficiencias en el servicio u ocurrencia de hechos que atenten contra la ética.
8. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
9. Dictarse su propio reglamento.
10. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.

### CAPITULO III

#### De las entidades encargadas de expedir licencias

Artículo 60. En los municipios o distritos donde no se haya designado más que un curador urbano, en los términos establecidos en el artículo 6º de este decreto y el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, la entidad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias continuará prestando ese servicio.

Artículo 61. **Expensas.** La prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias, causará en favor del municipio las mismas expensas establecidas en este decreto para el curador. El municipio o distrito deberá encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias.

El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal o distrital.

Artículo 62. Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

Artículo 63. **Actuación coordinada con el curador urbano.** Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán actuar en completa coordinación con el curador urbano.

Artículo 64. **Competencias de las administraciones municipales, distritales y nacionales.** Las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la

ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otros, para las siguientes actuaciones:

1. Decidir sobre las intervenciones en todas las clases y categorías de suelo y ejecutar el plan de ordenamiento territorial.
2. Determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran, así como definir las condiciones para las cesiones obligatorias gratuitas y definir la normatividad en las zonas de desarrollo concertado.
3. Determinar las equivalencias de obligaciones urbanísticas a compensar en inmuebles en otro sitio o en dinero.
4. Aprobar el diseño para los elementos de amoblamiento urbano.
5. Recibir las urbanizaciones y construcciones.
6. Aceptar la renuncia a mejoras.
7. Autorizar amarres horizontales y verticales, alineamientos y paramentos de acuerdo con las coordenadas del IGAC.
9. Autorizar el traslado de placas y torres geodésicas.
10. Otorgar los permisos de enajenación de inmuebles previstos en el Decreto 78 de 1987.
11. Ejercer el control permanente sobre las urbanizaciones y construcciones que se desarrollen.

12. Legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones, barrios, desarrollos o construcciones.
13. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
14. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.
15. Definir las normas urbanísticas y arquitectónicas del área de su competencia y mantenerlas actualizadas.
16. Expedir las autorizaciones correspondientes para la ejecución de obras públicas de carácter civil que sean de utilidad común, contempladas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 65. Espacio público en actuaciones urbanísticas. Conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones distritales o municipales determinarán para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar estas obligaciones, todo de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el presente decreto.

#### CAPITULO IV

##### De las sanciones urbanísticas

Artículo 66. Control En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la

vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, 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 del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

Artículo 67. Infracciones urbanísticas. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

Artículo 68. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones antes previstas las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata la Ley 142 de 1994 y cese la conducta infractora.

Artículo 69. Sanciones urbanísticas. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa

(90%) por ciento como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 71 del presente decreto.

5 La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Artículo 70. Adecuación a las normas. En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Parágrafo. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 71. Restitución de elementos del espacio público. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 69 del presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 42 de 1994.

Artículo 72. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 28 de agosto de 1997.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Orlando Cabrales Martínez.

