

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2024**

“Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones”.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y,

CONSIDERANDO

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", compila las disposiciones reglamentarias y definiciones relacionadas con instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial, con la radicación de documentos para la promoción y enajenación de vivienda, así como con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas.

Que a partir de las consultas realizadas por las autoridades administrativas y los ciudadanos, asociadas con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas, especialmente en lo relacionado con el procedimiento, efectos y alcance de diferentes modalidades, vigencia, modificaciones, revalidaciones y mecanismos de seguimiento y control, han permitido identificar problemáticas que requieren ser solucionadas en la normativa reglamentaria.

Que en consecuencia, resulta pertinente aclarar en una escala normativa algunas restricciones en el trámite de licenciamiento urbanístico y de formulación de planes parciales, que tendrán repercusión en el licenciamiento.

Que mediante el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 se establecieron las condiciones para la procedencia del reconocimiento de edificaciones, dentro de las cuales está que el

Continuación del Decreto “Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones”.

desarrollo arquitectónico se haya construido sin licencia cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de las misma Ley, salvo que exista una orden judicial o administrativa.

Que, la citada Ley no es clara en relación con el alcance de las órdenes administrativas que permiten eximir de la exigencia de que la edificación haya sido construida y desarrollada cinco (5) años antes de la expedición de la Ley 1848 de 2017.

Que dicha Ley, ni el Decreto 1077 de 2015, tampoco establece la forma de proceder para autorizar las edificaciones que no se encuentran construidas sin cumplir la condición mencionada, por lo cual es necesario definir mediante reglamentación el manejo que se le puede dar a estos desarrollos arquitectónicos.

Que de conformidad con los espacios de socialización y consulta celebrados con diferentes actores del sector, y en virtud de las solicitudes y consultas recibidas mediante derechos de petición, surge la necesidad de reglamentar algunos aspectos del trámite del procedimiento y los términos en expedición de las licencias urbanísticas y de las condiciones para el reconocimiento de edificaciones. , ,

Que es necesario resaltar que se debe verificar el cumplimiento de los criterios de construcción sostenible definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como las medidas de ahorro y energía definidas por esta misma entidad.

Que en el marco de las competencias reglamentarias establecidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y según lo dispuesto en el artículo 191 del Decreto Ley 19 de 2012, le corresponde al Gobierno nacional definir los requisitos relacionados con el licenciamiento y el reconocimiento de edificaciones.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Modifíquense las siguientes definiciones del artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

“Parque, Agrupación o Conjunto Industrial. Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan”.

Artículo 2. Deróguese la definición de delineación urbana contenida en el artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

Continuación del Decreto “Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 3. Modifíquese el artículo 2.2.4.1.1.9 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

“ARTICULO 2.2.4.1.1.9 Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles-, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena de que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el presente capítulo, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

Parágrafo 1. Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto de definición de determinantes para su formulación, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente capítulo.

En lo relacionado con los servicios públicos domiciliarios, el análisis de su viabilidad estará sujeto a la factibilidad emitida para cada uno de ellos presentada en la formulación.

Parágrafo 2. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 3. En caso de rendirse concepto desfavorable procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 4. Los diseños arquitectónicos, paisajísticos y ornamentales que deban concretarse en la etapa de ejecución del plan parcial, deberán atender a lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen,

Continuación del Decreto “Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones”.

y deben estar señalados en la viabilidad, sin perjuicio de lo cual no podrá emitirse concepto desfavorable en función de estos.

Artículo 4. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.1.7 de la Subsección 1 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución.

Parágrafo 1. En la radicación de las licencias urbanísticas o su revisión, en caso de que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para la expedición de licencias solicite documentos no contemplados en la Resolución a la que hace referencia este artículo, esta exigencia no impedirá la radicación en legal y debida forma ni suspenderá los términos para la viabilidad y expedición de las licencias urbanísticas contemplados en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del presente decreto.

Parágrafo 2. La radicación de licencias de construcción ubicadas en suelo rural que no hubieran requerido de la expedición previa de una licencia de parcelación, deberá acreditar los mecanismos de auto prestación de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 5. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.1 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

Esta certificación deberá incluir el cumplimiento de los criterios de construcción sostenible definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la

Continuación del Decreto "Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones".

edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Parágrafo 2. Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

Parágrafo 3. Lo dispuesto en el presente artículo no es exigible en las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 4° y 6° de la Ley 1796 de 2016, las cuales deberán tramitar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos y condiciones señalados en la referida ley.

Artículo 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.13 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

ARTICULO 2.2.6.1.4.13 Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de expedir licencias. 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 lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

En todo caso, las autoridades mencionadas deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto.

Salvo expresa disposición legal, los municipios y distritos no podrán efectuar cobros por los trámites relacionados con la expedición de licencias urbanísticas, la emisión de disponibilidad inmediata de servicios públicos en suelo urbano o la factibilidad de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 7. Adiciónese un artículo 2.2.6.4.2.7 a la Sección 2 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.7. Desarrollos arquitectónicos construidos sin licencia que no cumplen el término de la Ley 1848 de 2017. Los desarrollos arquitectónicos desarrollados con posterioridad al término definido en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, podrán legalizar las obras ejecutadas mediante el trámite de una licencia de construcción adelantando los trámites, estudios y expensas propias de estas licencias.

Continuación del Decreto "Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones".

En los casos de edificaciones construidas en su totalidad sin licencia urbanística, se deberá adelantar el trámite de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

En el evento de desarrollos constructivos realizados sin licencia sobre edificaciones que fueron debidamente autorizadas, el trámite será el de una licencia de construcción en la modalidad de ampliación.

En la documentación se deberá aportar el peritaje técnico soporte para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación.

Las obras aprobadas deberán dar cumplimiento a lo dispuesto respecto a los usos del suelo y las normas urbanísticas en el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 8. Adiciónese una Sección 4 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

SECCIÓN 4

ORDEN ADMINISTRATIVA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

Artículo 2.2.6.4.4.1. Orden administrativa de reconocimiento de edificaciones. Los alcaldes municipales o distritales, o la autoridad que estos determinen para tal fin, podrán ordenar al propietario o poseedor de un inmueble el inicio del trámite de reconocimiento de edificaciones en los términos definidos en la presente sección.

Artículo 2.2.6.4.4.2. Situaciones en las que procede la orden administrativa de reconocimiento de edificaciones. La orden administrativa de reconocimiento de edificaciones procederá únicamente en los siguientes eventos:

1. Cuando la edificación amenace ruina total o parcialmente y sea necesario el reconocimiento para adelantar las obras para su mantenimiento, demolición o reparación.
2. Cuando sea necesario para que el Gobierno nacional o municipal otorgue subsidios familiares de vivienda sobre edificaciones existentes, en alguna de sus modalidades.
3. El reconocimiento de edificaciones destinadas a usos dotacionales respecto de ellos cuales la administración municipal justifique técnicamente su relevancia en el sector donde se ubican.

Será improcedente la orden de reconocimiento sobre edificaciones que estén en alguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto.

Artículo 2.2.6.4.4.3. Normas urbanísticas y de usos del suelo. Las normas relacionadas con el uso del suelo y las condiciones de edificabilidad, volumetría y demás condiciones urbanísticas y arquitectónicas deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 9. Régimen de transición. Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás

Continuación del Decreto “Por la cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 respecto de algunas exigencias relacionadas con las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y los planes parciales, y se dictan otras disposiciones”.

actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Artículo 10. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica las definiciones del artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2, deroga la definición de delineación urbana contenida en el artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2, modifica el artículo 2.2.4.1.1.9 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2, modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.7 de la Subsección 1 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2, modifica el artículo 2.2.6.1.4.1 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2, modifica el artículo 2.2.6.1.4.13 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2, adiciona un artículo **2.2.6.4.2.7** a la Sección 2 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 y adiciona una Sección 4 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los