

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Cómo nace la figura del curador urbano?

La figura nace mediante el Decreto Extraordinario 2150 de 1995 y es retomada por las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003. Corresponde al Gobierno Nacional a través del Ministerio del Medio ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, efectuar la coordinación y seguimiento de los Curadores Urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales. Actualmente, la figura se encuentra reglamentada en el Decreto 1077 de 2015, expedido por la Presidencia de la República.

¿Qué hace un Curador Urbano?

Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.1:

El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esa índole.

¿Qué es una Curaduría Urbana?

Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.1.4:

Es la oficina en donde el curador urbano en el ejercicio de sus funciones verifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, o construcción sometidos a su consideración.

¿Quién nombra a los curadores y por cuánto tiempo?

Decreto 1077 de 2015 artículo. 2.2.6.6.3.1:

Los curadores urbanos serán designados por el Alcalde Municipal, previo concurso de méritos surtido por el Departamento Administrativo de la Función Pública y la Superintendencia de Notariado y Registro, para períodos individuales de cinco (5) años.

¿Qué servicios específicos prestan los curadores urbanos?

- Orientación sobre aplicación de normas urbanísticas
- Expedición de conceptos de uso y norma
- Estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas
- Ajuste de cotas y áreas
- Aprobación planos propiedad horizontal
- Copia certificada de planos
- Autorización para el movimiento de tierras
- Aprobación de piscinas
- Modificación de Planos Urbanísticos
- Prórrogas y Revalidaciones de licencias urbanísticas

¿Qué es una Licencia Urbanística?

Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano.

¿Qué clases de licencias expiden los Curadores urbanos?

Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.1.2:

Licencia de Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción



¿Quiénes pueden solicitar Licencias Urbanísticas?

- Los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de solicitud.
- Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones. (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1077 de 2015)

¿Qué debo hacer para solicitar una Licencia Urbanística?

Realizar la solicitud conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 ante cualquier Curaduría Urbana de la jurisdicción del predio objeto de trámite, anexar los documentos estipulados en la Resolución No. 1025 de 2021, por medio de la cual se modificó la Resolución No. 0462 de 2017 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el respectivo trámite, así como los comunes a toda solicitud, así como el formulario único nacional debidamente diligenciado adoptado en la Resolución No. 1026 de 2021. De la misma forma, es importante tener en cuenta que para que se tenga radicada la respectiva solicitud, debe cancelarse el cargo fijo que corresponda a la actuación que se pretende surtir.

¿Cuáles son los costos que se deben cancelar por el trámite y expedición de una Licencia Urbanística?

Toda solicitud de licencia genera un cargo fijo y un cargo variable, el cargo fijo es cancelado en el momento de la radicación de los documentos. El cargo variable se cancela dentro del término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por concepto de impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones o participaciones, señalado en el artículo 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015. El costo de estos cargos depende del área y uso del proyecto, valores que son regulados por el Gobierno Nacional, actualmente fijados en el Decreto 1890 de 2021.

¿Cuál es el término para resolver las solicitudes de Licencia?

Decreto 1077 de 2015 Artículo. 2.2.6.1.2.3.1. Los curadores urbanos encargados del estudio, trámite y expedición de las licencias, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

¿Cuál es el tiempo de vigencia de una Licencia?

1. Las vigencias de licencias de que trata el artículo 2.2.6.1.2.4.1. quedaron de la siguiente manera:



CLASE DE LICENCIA	VIGENCIA MESES	PRORROGA MESES	REVALIDACIÓN MESES	PRORROGA REVALIDACIÓN MESES
Urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización	36	12	36	12
Parcelación	36	12	36	12
Construcción en la modalidad de obra nueva	36	12	36	12
Construcción en la modalidades diferentes de obra nueva	24	12	24	12
Urbanización en la modalidad de saneamiento	12	NO	NO	NO
Parcelación para saneamiento	12	NO	NO	NO
Conjuntas: Urbanización en la modalidad de desarrollo o reurbanización y construcción en modalidad de obra nueva	48	12	48	12
Conjuntas: Parcelación y construcción en modalidad de obra nueva	48	12	48	12
Conjuntas: Urbanización en la modalidad de desarrollo o reurbanización y construcción en modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento	36	12	36	12
Conjuntas: Parcelación y construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento	36	12	36	12
Subdivisión	12	NO	NO	NO

2. Las vigencias de otras actuaciones de que trata el artículo 2.2.6.1.3.1, corresponde a:

OTRA ACTUACIÓN	VIGENCIA MESES
Autorización para el movimiento de tierras	18
Aprobación de piscinas	18
Las demás actuaciones	NO

¿Por qué se niega la solicitud de Licencia?

El Curador Urbano negará una licencia cuando esta no se ajusta a la normatividad urbanística y de sismo- resistencia vigente.

¿En qué momento procede la expedición de la Licencia?

Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.6.8.2:

El Curador Urbano Está obligado a expedir el acto administrativo que concede la licencia, en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la entrega de los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015 (Comprobantes de pago por concepto de impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones o participaciones, expensas)

¿Cuales son las causales de desistimiento de un trámite de solicitud de Licencia?

Decreto 1077 de 2015 Artículo. 2.2.6.1.2.3.4:

- Radicación Incompleta
- Incumplimiento del Acta de Observaciones
- Por pagos
- Voluntario

¿Qué es una reparación Locativa?

Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.1.10

Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 8 10 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Es importante recalcar, que frecuentemente la ciudadanía en general tiene un concepto errado sobre lo que son las reparaciones locativas, que como su nombre lo indica solo incluyen labores de mantenimiento y ornato. Las actividades de obra que implique



demolición, cambio en el diseño interior y exterior, es decir que estén variando las condiciones arquitectónicas de un inmueble **no se consideran reparaciones locativas** y en estos casos deben tramitar una licencia de construcción de acuerdo a las normas vigentes.

No se deje engañar, si su intervención es diferente a obras de mantenimiento del inmueble, debe tramitar una licencia de construcción.

Los tiempos de expedición de un concepto de reparaciones locativas son máximo 15 días hábiles.

Infórmese bien acercándose a consultar en una Curaduría Urbana.

¿A qué entidad pueden dirigirse las personas que se sientan afectadas por la ejecución de una obra?

Ante la Alcaldía que corresponda al sector donde esté ubicado el predio.

¿Dónde se puede solicitar la carta catastral?

En las instalaciones del Área Metropolitana de Bucaramanga, aportando la dirección exacta del predio.

¿Qué se debe hacer cuando una construcción no tiene Licencia?

Se debe legalizar la construcción solicitando ante la Curaduría Urbana, el procedimiento de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación, la construcción deberá tener mínimo cinco (05) años de construida.

¿Cuáles son las sanciones cuando se realiza una construcción sin licencia?

Se incurre en una infracción urbanística, la cual se sanciona con multas, demolición de lo construido y/o cierre de la obra, y que se encuentran establecidas en el Código de Policía, Ley 1801 de 2016.

¿Qué pasa si una persona decide incrementar los pisos de su edificio, pero no solicita Licencia Urbanística con anticipación y qué sanción tiene?

Una actividad de obra sin la debida autorización mediante una Licencia de Construcción constituye una Infracción Urbanística.

Corresponde únicamente a los Alcaldes Municipales o Inspectores de Policía, quienes son los encargados de imponer las sanciones derivadas de una infracción urbanística.

¿Qué es el POT?

El Plan de Ordenamiento Territorial es la carta de navegación que le permite a nuestra ciudad prepararse frente a los actuales y futuros desafíos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos.

Fines del POT

Mejorar la calidad de vida de los habitantes, mediante el acceso a oportunidades y beneficios que ofrece el desarrollo de la ciudad.

Garantizar que todos los ciudadanos tengamos acceso a los servicios comunes de la ciudad: vías, parques, colegios, hospitales, servicios públicos, vivienda digna



Curaduría Urbana 1 Girón

Arq. Sylvia Carolina Ferrada Bautista

Procurar la utilización racional del suelo para favorecer el interés común, la sostenibilidad ambiental y la preservación del patrimonio. Velar por la sostenibilidad ambiental y la seguridad de la población ante riesgos naturales.

Ver Video

Fuente: http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Que_Es

¿Es posible legalizar un predio de otra jurisdicción en ésta?

No, solo puede legalizar predios de esta jurisdicción, área de Girón.



📍 Carrera 25 No. 31 - 47 - Girón - Santander 📞 (607) 700 48 99 📠 314 348 6410

✉ curaduria1giron@gmail.com 🌐 www.curunogiron.com