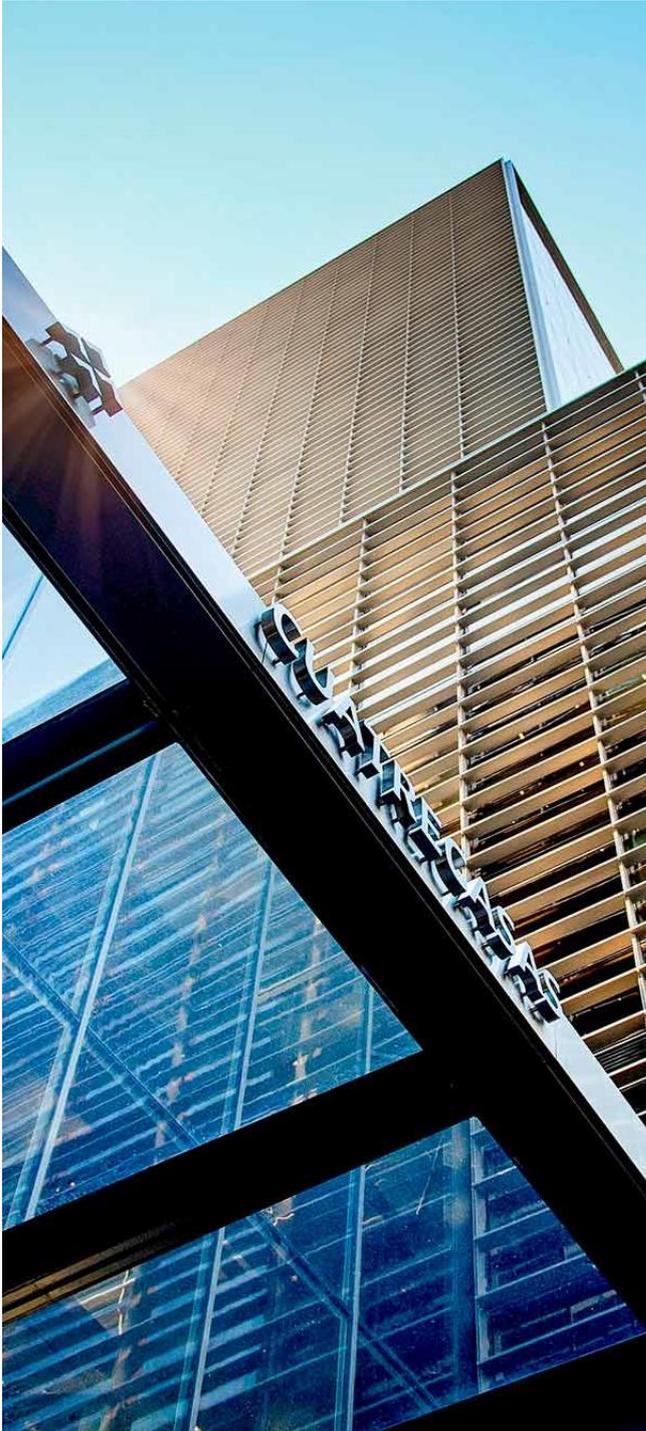

Modificaciones al Decreto 1077/15

Legal flash área Inmobiliario y Urbanístico

22 de diciembre de 2021



El 20 de diciembre de 2021 el Gobierno de Colombia expidió el Decreto Nacional 1783/21, que modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

En este legal flash resaltamos algunos de los temas mas relevantes de la reforma

Temas

- > Modalidades de licencias urbanísticas.
- > Trámite de licenciamiento urbanístico.
- > Vigencia de las licencias urbanísticas.
- > Otras actuaciones urbanísticas.
- > Reparto de cargas y beneficios y Cesiones públicas obligatorias.
- > Otros



Modalidades de licencias urbanísticas

- **Licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento:** i) se aclara que también procede cuando el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente; ii) permite que a través de esta modalidad se modifiquen las cesiones públicas faltantes por ejecutar y que no han sido entregadas al municipio o distrito, siempre y cuando se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas; y iii) restringe la autorización de obras o intervenciones en las áreas útiles del proyecto original, así como el traslado o compensación de las obligaciones urbanísticas.
- **Licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización:** i) aclara que esta modalidad aplica a los predios sometidos al tratamiento de renovación urbana, salvo que el POT expresamente permita su aplicación a otros tratamientos y determine las condiciones aplicables para llevar a cabo la reurbanización; ii) permite aplicar las normas de desarrollo si la reglamentación a procesos de reurbanización con tratamiento de renovación no está contemplada en el POT; iii) exige autorización previa del Concejo Municipal o Distrital para reconfigurar espacios públicos en sectores desarrollados; y iv) exige plan parcial previo a la obtención de la licencia cuando el inmueble se encuentre sometido al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
- **Licencia de parcelación para saneamiento de cesiones:** i) exige que esté permitido expresamente en el POT; ii) aclara que también procede cuando el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente; iii) permite que a través del saneamiento se modifiquen las cesiones públicas faltantes por ejecutar que no han sido entregadas al municipio o distrito, siempre y cuando se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas; y iv) restringe la autorización de obras o intervenciones en las áreas útiles del proyecto original, así como el traslado o compensación de las obligaciones urbanísticas.
- **Licencia de subdivisión rural:** exige que las excepciones para dividir el suelo por debajo de la UAF sean manifestadas por escrito al Curador en la radicación de la solicitud.
- **Licencia de subdivisión urbana:** permite la división de un predio urbano a efectos de separar el área urbanizable no urbanizada del área clasificada como suelo de protección ambiental o que se encuentre afectada en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.
- **Subdivisión por obra pública:** exige que la entidad pública que ejecute la obra remita a la autoridad municipal competente el registro de la inscripción de la subdivisión en los folios de matrícula inmobiliaria, para actualizar la cartografía.
- **Licencia de construcción en la modalidad de reconstrucción:** exige el cumplimiento de normas de sismo resistencia, accesibilidad y, cuando aplique, las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.
- **Licencia por etapas de urbanización y construcción:** i) elimina el requisito de someter el proyecto a propiedad horizontal y de aprobar en la última etapa un plano general con el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto; ii) amplía el plazo de 30 a 45 días para



solicitar la licencia para la nueva etapa; iii) aclara que para urbanización cada etapa cumpla con la obligación de VIS o VIP.

- **Licencia de construcción para BICS y su área de influencia:** aclara que solo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente, así el predio cuente con un PEMP.
- **Régimen especial de Licencias Urbanísticas:** aclara que se encuentra permitido exigir cesiones públicas obligatorias a proyectos exentos de obtener licencias urbanísticas.

Trámite de licenciamiento urbanístico

- Implementación de mecanismos virtuales para la solicitud y notificación de las licencias urbanísticas, así como para la interposición de recursos administrativos.
- Documentos para radicar: en la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento y de parcelación para saneamiento se debe aportar una manifestación, bajo la gravedad del juramento, sobre el estado de avance de la obra y un cuadro de áreas.
- Titulares: i) desaparece la posibilidad que titulares de otros derechos reales diferentes al de dominio puedan obtener licencias; y ii) permite que operadores o administradores de los parques cementerios sean titulares de licencias sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos, siempre y cuando éstos no sean intervenidos.
- Valla informativa: i) exige que la valla sea visible desde el espacio público; y ii) extiende la obligación de instalar la valla a los trámites de licencias de construcción en la modalidad de modificación.
- Establece requisitos específicos para la citación de vecinos en actuaciones urbanísticas llevadas a cabo en parques cementerios.
- Exige que la revisión independiente de diseños estructurales en proyectos con más de 2.000 m² sea efectuada por un ingeniero civil.
- Precisa la forma para contabilizar el término para dar respuesta al acta de observaciones.
- Precisa los términos para resolver las solicitudes de prórroga y revalidación.
- Precisa el procedimiento para renunciar a las licencias urbanísticas.
- Aclara el tipo de recursos que pueden interponerse contra las diferentes decisiones que se profieran en el marco del trámite de licenciamiento.
- Amplía el plazo inicial de **24 a 36 meses** de las **licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva y las revalidaciones.**
- Amplía el plazo de **36 a 48 meses** de las licencias integrales (**urbanización o parcelación y construcción en obra nueva**).
- Amplía el plazo de **6 a 12 meses** de las **licencias de subdivisión.**



- **Prórroga** de las licencias y de las revalidaciones: i) establece que la solicitud de prórroga **debe radicarse a más tardar 30 días hábiles a su vencimiento** y ii) aclara que no son objeto de prórroga ni revalidación las licencias de urbanización y parcelación de saneamiento ni la licencia de subdivisión.
- Se aclara que las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente deben tramitar la Certificación Técnica de Ocupación.
- En los trámites de modificación de licencia vigente se **elimina la obligación de mantener el uso aprobado en la licencia original**.

Otras actuaciones urbanísticas

- La autorización para el **movimiento de tierras** en suelo urbano puede darse con anterioridad a la licencia o dentro del trámite de licenciamiento. En suelo rural solo puede darse en la licencia de parcelación o construcción.
- Amplia el término de **15 a 30 días hábiles** para **resolver las actuaciones urbanísticas**, diferentes de licencias.
- Los documentos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias se establecerán por Resolución del MVCT.

Reparto de cargas y beneficio y cesiones públicas obligatorias

- Permite expresamente que mediante reparto de cargas y beneficios se garantice la ejecución de cargas generales en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana y en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, garantizando en todo caso el equilibrio entre el beneficio y la carga urbanística correspondiente.
- Permite la reconfiguración de cesiones públicas siempre y cuando la licencia este vigente y no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito. Para ello el titular deberá otorgar las escrituras públicas de reforma, con base en la modificación de la licencia, sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.
- Las condiciones de entrega material de las cesiones públicas deben quedar consagradas en la licencia correspondiente.
- Establece un plazo de 30 días hábiles para que la entidad responsable haga la diligencia de inspección de entrega material de las zonas de cesión. En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección esta no se realice se deberá dar aviso a las entidades para que efectúen las investigaciones pertinentes.



Otros

- Aclara el procedimiento y los documentos que deben radicarse para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- Amplía las condiciones que permiten clasificar un predio como urbanizado.
- Permite considerar como parte del **suelo urbano**, de manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, a los **predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización**, previa obtención de un plan parcial, y que solo **tengan pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias**.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en *Cuatrecasas*. En caso de no disponer de ninguno, puede contactar con los siguientes abogados expertos en la materia.

Contactos:



Camilo Cardona

T + 57 601 7953056

camilo.cardona@cuatrecasas.com



Natalia Márquez

T +57 601 7953056

natalia.marquez@cuatrecasas.com

©2021 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

