



Medellín, 11 de diciembre de 2023

Señor

JUAN CARLOS RESTREPO

Email- juancarlosrestrepo2@gmail.com

Medellín

Asunto: Respuesta a solicitud de concepto jurídico sobre construcción en el corregimiento de Santa Elena.

En atención a la solicitud elevada, relacionada con la información sobre la reforma de un predio dentro de la Vereda el Mazo, corregimiento de Santa Elena del municipio de Medellín.

Del problema jurídico planteado:

La cuestión a resolver radica básicamente, en la viabilidad de realizar una reforma dentro de un predio en la vereda Mazo, del corregimiento de Santa Elena que pertenece al Municipio de Medellín.

Autoridades de control urbano

El artículo 313 Numeral 7 de la Constitución política de Colombia, nos dice que son los municipios o distritos los encargados de vigilar y controlar las actividades de construcción.

Así mismo el artículo 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015 señala que corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores ejercer el control urbano.

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, 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 colectivos y de la sociedad en general.

PROYECTO: MQUINTO	REVISO:
CODIGO: FGJU005	VERSION: 4
RESOLUCION: 570	VIGENCIA: 21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD	
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47	
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co	





De conformidad con lo expuesto anteriormente, las autoridades encargadas de ejercer el control urbano, deben verificar que la ejecución de la obra corresponda a lo probado en la licencia de construcción y serán las encargadas de sancionar los comportamientos que afecten la autoridad urbanística e impondrán las correspondientes multas, tal como lo establece los artículos 135 y 181 del código de policía.

De la licencia:

El artículo 55 y siguientes del Decreto Ley 2150 de 1995 define que la licencia es el acto por el cual se autoriza la solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Que tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

Así mismo:

ARTÍCULO 57.- Documentos para solicitar la licencia. Derogado por el art. 138, Ley 388 de 1997. Toda solicitud de licencia debe ir acompañada únicamente de los siguientes documentos:

1. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por urbanizar o construir, expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses de la fecha de su solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.

2. Copia del recibo de pago de impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

3. Identificación y localización del predio.

4. Copia heliográfica del proyecto arquitectónico.

5. Un juego de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra.

PARÁGRAFO .- En los municipios con población superior a 100.000 habitantes, la copia heliográfica del proyecto arquitectónico deberá presentarse suscrita por arquitecto. Así mismo, el juego de la memoria

PROYECTO: MQUINTO	REVISO:
CODIGO: FGJU005	VERSION: 4
RESOLUCION: 570	VIGENCIA: 21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD	
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47	
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co	





de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, deberá ir firmado por el ingeniero civil.

ARTÍCULO 58.- 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.

Nota: Los artículos 56, 57 y 58 relacionados con las licencias de urbanismo y construcción entraron en vigencia desde el momento de la publicación del Decreto sobre supresión de trámites, es decir, el 6 de diciembre de 1995. Luego lo establecido en los artículos 56 a 58 del Decreto Nacional 2150 debe ser acatado por las entidades que hoy expidan las licencias y, posteriormente, también por los curadores urbanos en los municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes. (Tomado de la publicación: "Un Año del Estatuto Anti trámites". Editado por la Presidencia de la República).

Dichas licencias deben ser solicitadas ante la autoridad competente del municipio donde se encuentra, dependiendo de el tipo de licencia que solicite, para lo cual se especifica lo siguiente:

"...ARTÍCULO 2.2.6.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas..."

PROYECTO: MQUINTO		REVISO:	
CODIGO:	FGJU005	VERSION	4
RESOLUCION	570	VIGENCIA:	21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD			
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





ARTÍCULO 2.2.6.1.1.2 Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.

2. Parcelación.

3. Subdivisión.

4. Construcción.

5. Intervención y ocupación del espacio público.

PARÁGRAFO. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa. (Decreto 1469 de 2010, artículo 2)

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia de los municipios y distritos. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra

El ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 determina que la Licencia de construcción y sus modalidades son las siguientes, previa autorización para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. (Numeral 1, modificado por el Art. 10 del Decreto 1783 de 2021)

PROYECTO: MQUINTO		REVISO:	
CODIGO:	FGJU005	VERSION	4
RESOLUCION	570	VIGENCIA:	21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD			
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.
3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido cómo mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se trámite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y

PROYECTO: MQUINTO		REVISO:	
CODIGO:	FGJU005	VERSION	4
RESOLUCION	570	VIGENCIA:	21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD			
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





complementen. (Numeral 7, modificado por el Art. 10 del Decreto 1783 de 2021)

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción e deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural. (Numeral 8, modificado por el Art. 10 del Decreto 1783 de 2021)
9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

PARÁGRAFO 1. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

PARÁGRAFO 2. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuáles se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

La norma urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite cómo mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

De la solicitud de la licencia:

La solicitud de la licencia de construcción debe contener información detallada que ofrezca una idea clara del proyecto. En efecto, debe expresar los aspectos técnicos que definirán la edificación, como la accesibilidad, el uso, la edificabilidad y la volumetría, por mencionar algunos. Para ello, es de suma importancia contar con una ficha que especifique todos los datos relevantes.

El ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 expone lo que se necesita para la solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

PROYECTO: MQUINTO		REVISO:	
CODIGO:	FGJU005	VERSION	4
RESOLUCION	570	VIGENCIA:	21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD			
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





PARÁGRAFO 1. *Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

PARÁGRAFO 2. *La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuáles fue expedida.*

Los requisitos generales son los siguientes

1. Copia del certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no mayor a un mes de la fecha de solicitud de la licencia de construcción.
2. Diligenciamiento por parte del solicitante, del formulario único nacional para solicitud de licencias de construcción.
3. Copia del documento de identidad del encargado o solicitante cuando es persona natural, o representación legal y certificado de existencia, con expedición no mayor a un mes, cuando es persona jurídica.
4. Copia del documento que certifique la declaración del impuesto predial del año en curso o último pago que se relacione directamente con el o los inmuebles objeto de la licencia. En este debe figurar la identificación del predio.
Este no se solicitará a menos que exista un documento donde se pueda obtener claramente la dirección del inmueble objeto de la licencia.
5. Copia de los documentos que certifican a los profesionales que intervendrán la obra y la licencia urbanística (tarjeta o matrícula profesional), así como documentos que certifican su experiencia.
6. 3 copias de planos arquitectónicos, anexando fotocopia de la matrícula del profesional.
7. 3 copias de planos estructurales, anexando fotocopia de la matrícula del profesional 3 copias de memorias de cálculo.
8. 3 copias de estudio de suelos.

PROYECTO: MQUINTO		REVISO:	
CODIGO:	FGJU005	VERSION	4
RESOLUCION	570	VIGENCIA:	21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD			
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





Pertinencia y conveniencia:

Como bien se puede observar de lo antes mencionado, no es de total pertinencia por parte de la Personería Distrital de Medellín emitir un concepto de la necesidad de acudir a y gestionar permisos ante curaduría, en razón a que las autoridades competentes son la Alcaldía de Medellín y las diferentes curadurías del municipio y que de manera sencilla el solicitante podrá informarse de mejor manera para la obtención o no de una licencia para construcción, además porque de lo pedido no se adjunta soporte alguno a través del cual se logre dilucidar las necesidades puntuales de los tramites a adelantar.

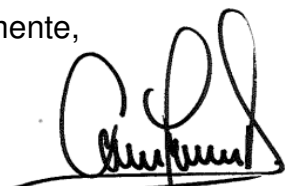
Conclusiones:

Visto lo anterior, se puede concluir que, según lo dispuesto por los decretos 2150 de 1995 y el 1077 de 2015, la Constitución Política y, las licencias sobre terrenos son expedidas por las curadurías municipales y que, con la vigilancia de la Alcaldía de Medellín, los usuarios deberán acudir para realizar los tramites correspondientes. Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

Para lo cual el solicitante debe dirigirse a la Secretaría de Vivienda de la Alcaldía Distrital de Medellín y a la curaduría más cercana al predio que decida intervenir, a fin de que se proceda a brindar información acerca de la obtención de una licencia conforme las necesidades puntuales. Es de acotar que el solicitante debe ser muy específico con la solicitud que vaya a realizar, en razón a que no todas las reformas estructurales, modificatorias de las casas, predios y demás tienen la misma clasificación para las licencias.

Atentamente,



ANA MARIA RESTREPO RESTREPO.

Asesora de Despacho 20D

Líder del Proceso de Gestión Jurídica.

PROYECTO: MQUINTO	REVISO:
CODIGO: FGJU005	VERSION: 4
RESOLUCION: 570	VIGENCIA: 21/12/2020
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD	
Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47	
Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co	

