

	<b>PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS POR LOS CURADORES URBANOS.</b>	Código: PR-VC-01
		Versión: 01
		Fecha de Actualización: 29/11/2019

## 1. OBJETIVO:

Realizar la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de las licencias expedidas por los curadores urbanos en la jurisdicción del municipio de Itagüí.

## 2. RESPONSABLE:

Es responsabilidad del Director Administrativo de Planeación y el Subdirector de Ordenamiento Territorial la adecuada ejecución, cumplimiento y actualización de este procedimiento.

## 3. ALCANCE:

El Procedimiento inicia con la recepción de los documentos que forman parte de la licencia urbanística, expedidas por los curadores urbanos, objeto de verificación de cumplimiento de requisito, y finaliza con la verificación de cumplimiento de normas urbanísticas y el envío a la oficina de Gestión Documental para su conservación.

## 4. DEFINICIONES Y TÉRMINOS:

**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 esta índole.

**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 o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

**Normas urbanísticas:** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido

	<b>PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS POR LOS CURADORES URBANOS.</b>	Código: PR-VC-01
		Versión: 01
		Fecha de Actualización: 29/11/2019

quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

### **Normas urbanísticas estructurales.**

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

- Las que clasifican y delimitan los suelos,
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

### **Normas urbanísticas generales.**

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los gastos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

	<b>PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS POR LOS CURADORES URBANOS.</b>	Código: PR-VC-01
		Versión: 01
		Fecha de Actualización: 29/11/2019

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
- Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **Normas complementarias.**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.



**PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE  
CUMPLIMIENTO DE NORMAS  
URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS  
POR LOS CURADORES URBANOS.**

Código: PR-VC-01

Versión: 01

Fecha de Actualización:  
29/11/2019

- La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

**Verificación:**

**SIGI:** Sistema Integrado de Gestión de Itagüí.

**5. CONTENIDO:**

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	REGISTRO/ INFORMACIÓN DOCUMENTADA
<b>1. Recibir los documentos que forman parte de la licencia urbanística.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a) que tienen a su cargo la función en la oficina de correspondencia reciben la documentación radicada por los curadores en la taquilla de correspondencia y la confrontan con la lista de chequeo FO-VC-13 de documentos requeridos para cada licencia urbanística según la modalidad y conforme a las normas nacionales que regulan la materia.	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a).	FO-DT-13 Lista de chequeo documentos revisión de licencias urbanísticas.
<b>2. Verificar cumplimiento de normas urbanísticas.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a) revisan los planos de urbanismo y arquitectónicos en cuanto al cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables según el caso, para lo cual harán uso del formato FO-VC-14, definiendo según aplique de acuerdo al formato residencial, comercial y servicios o industrial.	Profesional Universitario y/o Técnico (a)	FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas
<b>3. Detallar la Curaduría urbana a la que corresponde el trámite, indicando el número y fecha de la resolución.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a) detallan la información solicitada en la parte inicial del formato FO-VC-14, integrada esta por la Curaduría encargada del trámite, indica el número y la fecha de la resolución.	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)	FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas



**PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE  
CUMPLIMIENTO DE NORMAS  
URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS  
POR LOS CURADORES URBANOS.**

Código: PR-VC-01

Versión: 01

Fecha de Actualización:  
29/11/2019

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	REGISTRO/ INFORMACIÓN DOCUMENTADA
<p><b>4. Definir tipo de trámite, Modalidad de licencia, modalidad de licencia de subdivisión y objeto de la licencia.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo define el tipo de trámite escogiendo entre licencia de parcelación, licencia de urbanización, licencia de subdivisión, licencia de construcción o reconocimiento de la existencia de una edificación.</p> <p>Indica además la modalidad de la licencia (obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción, cerramiento, según aplique. Modalidad de subdivisión (subdivisión rural o urbana, reloteo. Define el objeto de la licencia.</p>	<p>Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>
<p><b>5. Clasificar el uso de vivienda (para el formato residencial).</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo define el tipo de uso de vivienda, entre VIP (vivienda de interés prioritario), VIS (vivienda de interés social) u otro.</p>	<p>Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>
<p><b>6. Identificar la norma aplicada al proyecto.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo verifica la normativa aplicada al proyecto de acuerdo a los acuerdos expedidos por el Concejo Municipal de Itagüí.</p>	<p>Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>
<p><b>7. Diligenciar la información del proyecto.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo registra los datos requeridos concernientes la información del proyecto.</p>	<p>Profesional Universitario Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>
<p><b>8. Indicar normas generales de urbanización y construcción,</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo identifica la normativa aplicable al proyecto teniendo en cuenta los acuerdos expedidos por el Concejo Municipal de Itagüí "Normas generales urbanísticas, condiciones para urbanizaciones cerradas, normas de seguridad y normas generales de construcción. Para uso comercial" se detalla el uso específico.</p>	<p>Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>
<p><b>9. Detallar las Normas Generales</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo verifica en lista de chequeo del mismo formato el cumplimiento o no de las normas generales aplicadas al proyecto. Uso residencial: Tipología, Edificabilidad, Urbanizaciones Unifamiliares, Bifamiliares, trifamiliares, Urbanizaciones Multifamiliar (hasta 5 pisos), Urbanizaciones Multifamiliar Independiente (6 pisos)</p>	<p>Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)</p>	<p>FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas</p>



**PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE  
CUMPLIMIENTO DE NORMAS  
URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS  
POR LOS CURADORES URBANOS.**

Código: PR-VC-01

Versión: 01

Fecha de Actualización:  
29/11/2019

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	REGISTRO/ INFORMACIÓN DOCUMENTADA
o más), Vivienda de interés social y prioritario, aparta estudios. Uso Comercial y Uso Industrial: Tipología, Edificabilidad).		
<b>10. Verificar el cumplimiento o no de la cesión o compensación: Obligaciones urbanísticas: Espacio Público, equipamientos públicos, servicios colectivos privados, parqueaderos.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo verifica en lista de chequeo del mismo formato el cumplimiento o no de la cesión o compensación, definiendo entre espacio público, equipamientos públicos, servicios colectivos privados o parqueaderos. Además de diligenciar las observaciones que estime pertinente con respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas.	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)	FO-TS-14 Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas
<b>11. Archivar Transitoriamente las licencias urbanísticas revisadas.</b> El (la) Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo archivan la documentación revisada en el archivo transitorio del Departamento Administrativo de Planeación en cajas debidamente marcadas.	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)	No aplica
<b>12. Diligenciar formato de Formato Único de Inventario Documental.</b> Los funcionarios responsables diligencian el formato de FUID (Formato Único de Inventario Documental) dispuesto para el envío de las licencias urbanísticas con su expediente, al archivo central para su conservación.	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo (a)	FO-GD-03 Formato Único de Inventario Documental
<b>12. Evaluar la Prestación del Servicio e Identificar oportunidades de mejoramiento:</b> El (la) Profesional Universitario(a) o Técnico(a), con el equipo de apoyo y el líder SIGI, en comité primario analizan el desempeño del procedimiento e identifica y documenta oportunidades de mejoramiento (preventivas, correctivas y/o de mejora), teniendo en cuenta lo establecido en el proceso de Análisis y Mejoramiento continuo.	Profesional Universitario(a)	FO-DE-01 Acta FO-EM-15- Plan de Mejoramiento FO-DE-11 Matriz de Riesgos
<b>13. Aplicar acciones de mejoramiento:</b> El profesional universitario, aplica y realiza seguimiento a las acciones de mejoramiento establecidas en el "FO-EM-15 Plan de Mejoramiento" y verifica la efectividad de las mismas, teniendo en cuenta lo establecido en el Proceso de Análisis y Mejoramiento Continuo.	Profesional Universitario	FO-EM-15 Plan de mejoramiento FO-DE-11 Matriz de Riesgos

	<b>PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS POR LOS CURADORES URBANOS.</b>	Código: PR-VC-01
		Versión: 01
		Fecha de Actualización: 29/11/2019

## 6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA:

Ley 388 de 1997. Ordenamiento y desarrollo territorial.

Decreto 1469 de 2010. Licencias urbanísticas.

Decreto 1077 de 2015. Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ley 1796 de 2016. Protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos

Decreto 1203 de 2017. Modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Resolución 462 de 2017. Documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas.

Acuerdo 020 de 2007, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí.

Acuerdo 06 de 2014. Normas de urbanización y construcción para el Municipio de Itagüí.

## 7. CONTROL DE REGISTROS – INFORMACIÓN DOCUMENTADA:

Código	Nombre	Responsable	Lugar de Almacenamiento	Recuperación	Protección	Tiempo de Retención	Disposición Final
FO-DT-13	Lista de chequeo documentos revisión de licencias urbanísticas	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo	Archivo de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	Carpetas revisión Licencias urbanísticas	Archivador con acceso restringido al responsable	2 años	Archivo Central
FO-TS-14	Verificación de Cumplimiento de Normas Urbanísticas	Profesional Universitario y/o Técnico (a) Administrativo	Archivo de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	Carpetas revisión Licencias urbanísticas	Archivador con acceso restringido al responsable	2 años	Archivo Central
FO-GD-03	Formato Único de Inventario Documental	Profesional Universitario y/o Técnico Administrativo	Archivo de Gestión Departamento Administrativo de Planeación	Carpeta Física	Archivador con acceso restringido al responsable	2 años	Archivo Central
FO-EM-15	Plan de mejoramiento	Profesional Universitario designado	Oficina y PC del responsable	Carpeta mejoramiento o continuo	Back up Claves de acceso	2 años	Destruir
FO-DE-11	Matriz de Riesgos						



**PROCEDIMIENTO VERIFICACIÓN DE  
CUMPLIMIENTO DE NORMAS  
URBANÍSTICAS A LICENCIAS EXPEDIDAS  
POR LOS CURADORES URBANOS.**

**Código: PR-VC-01**

**Versión: 01**

**Fecha de Actualización:  
29/11/2019**

<b>Versión</b>	<b>Fecha de Aprobación</b>	<b>Descripción del Cambio</b>
01	29/11/2019	Creación del documento. (Acta N° 8 del 29/08/2019)

## **9. ANEXOS:**

FO-VC-13 Lista de chequeo documentos revisión de licencias urbanísticas.

FO-VC-14 Verificación de cumplimiento de Normas Urbanísticas.

FO-GD-03 Formato Único de Inventario Documental

FO-EM-15 Plan de mejoramiento

FO-DE-11 Matriz de Riesgos