

Es la autorización previa 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:

3.1.4.1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

3.1.4.2. 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.

3.1.4.3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

3.1.4.4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

3.1.4.5. 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.

3.1.4.6. 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 sismorresistente 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 sismorresistente 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 como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite 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.

3.1.4.7. 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.

3.1.4.8. 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.

3.1.4.9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.



Diego Giraldo Botero
www.diegogiraldo.co
322 4639286

1. Formulario Único Nacional de solicitud, suministrado por la Curaduría, debidamente diligenciado y firmado por el o los titulares del predio. En este se deben relacionar las direcciones de los predios colindantes.
2. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, con fecha de expedición no superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas. Este certificado es expedido por la Cámara de Comercio correspondiente.
3. Poder o autorización debidamente otorgado cuando se actúe mediante apoderado.
4. Último recibo de pago del impuesto predial donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.
5. Certificado de Tradición y Libertad del predio con fecha de expedición no superior a un mes. Este documento se solicita ante la oficina de Registro y Notariado de Medellín.
6. Copia heliográfica del proyecto arquitectónico firmada por un arquitecto con matrícula profesional.
7. Copia de las memorias de cálculo estructurales, de los diseños estructurales y de las memorias de otros diseños de elementos no estructurales firmados por un ingeniero civil con matrícula profesional expedida con un mínimo de cinco (5) años de antigüedad.
8. Copia del estudio geotécnico o de suelos firmados por el profesional responsable con matrícula profesional expedida con un mínimo de cinco (5) años de antigüedad.
9. Copia de la licencia y los planos anteriores aprobados, en caso de haberlos.
10. Si el inmueble está sometido a Propiedad Horizontal, se debe adjuntar la autorización respectiva según lo disponga el respectivo Reglamento de P.H.
11. Si el inmueble está considerado de interés Cultural o Patrimonio Arquitectónico, etc. Se debe adjuntar el visto bueno de la entidad competente.
12. Cancelar el cargo fijo de expensas de la Curaduría.
13. Tarjeta de Alineamiento vigente expedida por Planeación Municipal.
14. Copia de una cuenta de servicios públicos cuando se solicite vivienda.
15. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación se debe suministrar una fotografía de una valla colocada en el predio informando la solicitud de la licencia.



Diego Giraldo Botero
www.diegogiraldo.co
322 4639286