

DISEÑO DE MODELO DE GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA COMO HABILIDAD
GERENCIAL PARA LAS NUEVAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA

OSCAR RICARDO HERRÁN RODRIGUEZ

FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN EMOPRESAS CONSTRUCTORAS
BOGOTÁ D.C
2020

DISEÑO DE MODELO DE GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA COMO HABILIDAD
GERENCIAL PARA LAS NUEVAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA

OSCAR RICARDO HERRÁN RODRIGUEZ

Monografía para optar el título de especialista en
Gerencia de Empresas Constructoras

Directora:

NATALIA MUÑOZ BOLÍVAR
Ingeniera Administradora

FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN EMOPRESAS CONSTRUCTORAS
BOGOTÁ D.C
2020

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del Director de la Especialización

Firma del Calificador

Bogotá D.C., junio 2020

DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD

Presidente de la Universidad y Rector del Claustro

Dr. Mario Posada García Peña

Consejero Institucional

Dr. Luis Jaime Posada García Peña

Vicerrectora Académica y de Investigaciones

Dra. María Claudia Aponte Gonzales

Vicerrector Administrativo y Financiero

Dr. Ricardo Alfonso Peñaranda Castro

Secretaria General

Dra. Alexandra Mejía Guzmán

Decano Facultad de Educación Permanente y Avanzada

Dr. Luis Fernando Romero Suárez

Directora Especialización en Gerencia de Empresas Constructoras

Dra. María Margarita Romero Archbold

Las directivas de la Universidad De América los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a el autor.

DEDICATORIA

Quiero dedicarle este trabajo primero que todo a mi familia, primero a mi hijo quien es mi fuente de inspiración y por él tome la decisión de estudiar la especialización, la cual fue una valiosa experiencia para mi vida y mi trabajo, segundo a mi esposa por su apoyo incondicional y por enseñarme que uno puede lograr todo lo que se propone en la vida. A mis padres, por sus esfuerzos durante toda la vida que me permiten seguir preparándome como profesional, este logro también es para ellos.

Finalmente, dedicárselo a mi empresa y a todas las personas que están dentro de ella, porque durante diez años me ha permitido ser una mejor persona y me ha enseñado que el camino no es fácil, pero que con esfuerzo y dedicación seguiremos creciendo.

AGRADECIMIENTOS

La familia es el centro y eje de todas las sociedades, por eso en primer lugar quiero agradecerles a ellos, a mi esposa y mi hijo por el apoyo desde el primer momento que decidí cursar esta especialización, no iba hacer fácil ya que sabíamos que una vez al mes debíamos separarnos por cuatro días, pero sabemos que para alcanzar logros en la vida es necesario hacer sacrificios. A mis padres que me han enseñado y guiado a lo largo de mi vida y que en todo momento me brindaron su ayuda.

En este gremio de la construcción lo más importantes son los contactos que uno va adquiriendo día a día y por eso es gratificante haber podido compartir con mis compañeros de especialización, agradecerles de corazón por el tiempo y esfuerzo que destinamos para concluir este proceso académico.

A mi orientadora Natalia Muñoz Bolívar que durante los últimos seis meses se me acompañó y me guio en mi trabajo de monografía, también a la doctora María Margarita Romero por sus palabras de ánimo y entusiasmo al comienzo de la especialización y a todo el cuerpo docente que participaron en el aprendizaje de cada materia y que daban todo de ellos en cada clase por transferirnos su conocimiento.

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN	16
OBJETIVOS	19
JUSTIFICACIÓN	20
1. CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS LEGALES DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	21
1.1 ESTUDIOS PREVIOS Y VIABILIDAD	21
1.2 LICENCIAS Y PRE CONSTRUCCIÓN	22
1.3 EN VENTA	23
1.4 ACTIVIDADES PRELIMINARES	23
1.5 CONSTRUCCIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS	23
1.6 ENTREGA Y OPERACIÓN	24
2. CAPÍTULO II. ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE PARA UN PROYECTO INMOBILIARIO	26
2.1 FACTIBILIDAD TECNICO LEGAL DEL BIEN INMUEBLE.	27
2.1.1 Factibilidad técnica de un inmueble.	27
2.1.2 Factibilidad legal de un inmueble.	29
2.1.2.1 ¿Qué es un estudio de títulos?	29
2.1.2.2. Forma adecuada de revisar un certificado de tradición y libertad.	31
2.2 SOLICITUD Y REVISIÓN DEL POT O PARAMENTO DEL INMUEBLE	32
2.2.1 Solicitud normas urbanísticas Bogotá.	33
2.2.2 Solicitud de norma urbanística a través del paramento en Sogamoso.	36
2.3 PROMESA DE COMPRA – VENTA DEL BIEN INMUEBLE	36
2.4 TRÁMITES NOTARIALES	39
2.4.1 Documentación requerida para elaboración y firma de la escritura pública.	39
2.4.2 Registro de la escritura pública.	42
2.5 ENCUESTA – PERCEPCIÓN DE LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS.	42
2.6 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCESO DE ADQUISICION DEL INMUEBLE	45
3. CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR UNA LICENCIA CONSTRUCCIÓN	47
3.1 CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICA	50
3.2 MODALIDADES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	51
3.3 PROCEDIMIENTO DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA	52
3.3.1 Manual para licencia de construcción.	53
3.3.2 Procedimiento final.	57

3.4 ENCUESTA - PERCEPCIÓN DE LOS PROCESOS DE SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.	57
3.5 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	60
4. CAPÍTULO IV. ENTREGA Y OPERACIÓN DEL PROYECTO	62
4.1 ¿QUÉ ES EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?	63
4.1.1 Procedimiento para la constitución del reglamento de propiedad horizontal.	64
4.1.2 Obtención de la personarí jurídica de la propiedad horizontal.	67
4.2 CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN	67
4.2.1 Revisión independiente de los diseños estructurales.	68
4.2.2 Supervisión técnica independiente.	69
4.2.3 EXPEDICIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL CTO	69
4.3 ENTREGA FINAL DE LOS INMUEBLES	70
4.4 PERCEPCIÓN NOTARIAL DE LA GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA.	72
4.5 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCESO DE ENTREGA DE LAS UNIDADES NUEVAS	78
5. CUADRO RESUMEN MODELO DE GESTIÓN LEGAL INMIOBILIARIA	81
6. CONCLUSIONES	82
7. RECOMENDACIONES	84
BIBLIOGRAFÍA	85
ANEXOS	88

LISTA DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1: Pasos para la elaboración de la promesa de compra – venta.	38
Cuadro 2: Preguntas a profesionales que participan en los estudios previos y en la viabilidad de proyectos de construcción.	42
Cuadro 3: Clasificación del suelo.	49
Cuadro 4: Tipología de usos de suelo.	50
Cuadro 5: Clase de licencias urbanísticas.	51
Cuadro 6: Preguntas a profesionales que participan en procesos de solicitud de licencia de construcción.	57
Cuadro 7: Resumen modelo de gestión legal inmobiliaria.	81

LISTAS DE GRÁFICAS

	pág.
Gráfica 1: Descripción de las etapas legales de los proyectos inmobiliarios.	21
Gráfica 2: Diagrama de adquisición.	26
Gráfica 3: Normatividad - factibilidad técnica de un inmueble.	28
Gráfica 4: Solicitud de antecedentes de el o los vendedores.	30
Gráfica 5: Gastos de escrituración y registro.	41
Gráfica 6: Diagrama solicitud licencia de construcción.	47
Gráfica 7: Diagrama procedimiento ante curaduría u oficina de planeación.	55
Gráfica 8: Procedimiento para la constitución del reglamento de propiedad horizontal.	63

LISTA DE IMÁGENES

	pág.
Imagen 1: Sinupot	33
Imagen 2: Sinupot – chip / dirección	33
Imagen 3: Sinupot – dirección	34
Imagen 4: Sinupot – búsqueda	34
Imagen 5: Sinupot - norma POT	35
Imagen 6: Sinupot – uso	35
Imagen 7: Proceso constructivo.	70

GLOSARIO

TRÁMITE: “Conjunto de requisitos, pasos, o acciones regulados por el Estado, dentro de un procedimiento administrativo misional, que deben efectuar los usuarios ante una institución de la administración pública o particular que ejerce funciones administrativas, para adquirir un derecho o cumplir con una obligación prevista o autorizada por la Ley y cuyo resultado es un producto”¹.

COMPRAVENTA DE INMUEBLES: es un documento entre dos partes una vendedora y una compradora, que se obligan entre sí a cumplir con unas obligaciones en el futuro son la venta de un bien inmueble.

NOTARIA: Es un ente público privado creado por el gobierno colombiano para descentralizar los tramites que se realizan entre las personas, la notaria comprueba, verifica y corrobora la información de los actos que se realizan en esta.

LEGISLACION URBANA: son todas aquellas leyes, decretos y normas expedidas por el gobierno nacional a través de la historia y que tiene como fin definir las condiciones del uso, características y reglamentación del suelo colombiano.

PROPIEDAD HORIZONTAL: “Es un estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”².

CURADURÍA: El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación en las zonas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción.³

¹ ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN. Trámites. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. Sec. Trámites y Servicios. s.f. [Consultado 02, febrero, 2020]. Disponible en: <https://www.archivogeneral.gov.co/en/node/99>

² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (03, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 44509. 2011. Tit I. Cap I. Art 3.

³ COLOMBIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. Decreto 992. (04, junio, 1996). Por el cual se reglamenta el capítulo IV del decreto extraordinario 2150 de 1995. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 42803. 2015. Art 3.

RESUMEN

Este trabajo de investigación describe los trámites y procedimientos que se deben realizar las personas naturales o jurídicas ante las instituciones públicas o privadas para cumplir con los requisitos legales en tres etapas dentro de la construcción de proyecto inmobiliario. Estas tres etapas son la adquisición de predio donde se desarrollará el proyecto, el procedimiento de solicitud de una licencia de construcción y la entrega final de las unidades nuevas a los clientes.

El objetivo es brindar a las empresas nuevas del sector de la construcción una guía o modelo de GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA, el cual puedan usar en cada uno de las etapas legales de sus proyectos, ayudando a disminuir costos y tiempos.

Uno de los principales errores que comenten las empresas constructoras sin experiencia en trámites legales, es dejar de una sola persona el manejo técnico y legal de estos procesos, la falta de presupuesto y el bajo conocimiento o experiencia de la normatividad urbanística de cada ciudad.

Palabras clave: Trámite – Notaria – Registro de Propiedad Horizontal

ABSTRAC

This research work describes the steps and procedures that natural or legal persons must carry out before public or private institutions to comply with the legal requirements in three stages within the construction of a real estate project. These three stages are the acquisition of land where the project will be developed, the procedure for applying for a construction license and the final delivery of new units to customers.

The objective is to provide new companies in the construction sector with a guide or model of REAL ESTATE MANAGEMENT, which they can use in each of the legal stages of their projects, helping to reduce costs and time.

One of the main mistakes that construction companies with no experience in legal procedures make is to leave the technical and legal management of these processes, the lack of budget and the low knowledge or experience of the urban planning regulations of each city to a single person.

Keywords: Process – Notary`s Office – Horizontal Property Registration

INTRODUCCIÓN

Es necesario comenzar diciendo que en Colombia existen un listado de leyes y normas que están encaminadas a regular el sector de la construcción, y cada una de ellas se encargan de reglamentar diferentes aspectos dentro de legislación urbanística del territorio, como lo puede ser la clasificación y habilitación del suelo, así como otras que están encaminadas a regular aspectos del diseño arquitectónico, estructurales y de sismo resistencia.

Se puede afirmar que la primera ley que el estado Colombiano dictó para la reglamentación del desarrollo urbanístico fue la ley 9 de 1989, pero esta ley fue modificada por ley 388 de 1997, en la cual se contemplan las normas urbanísticas, medioambientales, y en general, de desarrollo urbano en Colombia.

Pero al mismo tiempo, es necesario tener cuenta que existen otras leyes, decretos y normas que afectan o impactan de forma directa en los procesos o etapas críticas legales no constructivas de los proyectos nuevos inmobiliarios. Sobre todo, aquella normatividad legal que está ligada con la adquisición de bienes inmuebles y trámites notariales.

Es por esto, que este trabajo está orientado a guiar y a comprender como la ley colombiana regula los diferentes procesos en las operaciones inmobiliarias que se deben llevar a cabo dentro de los procedimientos legales en la planeación y factibilidad de los proyectos inmobiliarios. Esta factibilidad está dada por 4 aspectos los cuales determinan si un proyecto es viable o no:

1. La factibilidad legal.
2. La factibilidad técnica.
3. La factibilidad comercial.
4. La factibilidad financiera.

Para el estudio del trabajo nos ocuparemos de analizar la **FACTIBILIDAD LEGAL**, pero se hará una breve descripción donde se explicará los puntos más importantes para la factibilidad técnica de un predio/lote.

Así pues, a través de la gestión legal inmobiliaria se abordará cada uno de los temas a tratar y de esta manera se desarrollará una guía o un modelo el cual tenga en cuenta cada proceso, procedimiento y trámite legal para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Haciendo claridad que este manual estará dirigido a esos emprendedores que quieren llevar a cabo su primer proyecto de construcción en alguna de sus modalidades, ya que la falta de experiencia o de presupuesto no les permite delegar estos procesos a terceros.

Este documento estará dirigido a las empresas nuevas del sector de la construcción, que no tengan más de 3 años de constitución legal ante la cámara de comercio de

su ciudad o departamento, donde la mayoría de las veces las personas que la componen tienen una experiencia de tres o más años, y cuentan con la experiencia necesaria para gestionar ellas mismas, estas etapas legales inmobiliarias. En este orden de ideas, este trabajo está dirigido a toda aquella persona natural que desee de manera individual o con un equipo de trabajo desarrollar su primer o segundo proyecto inmobiliario tomando como premisa que todas las personas posean la misma experiencia en estas etapas legales.

Este trabajo abordará la gestión legal inmobiliaria de los proyectos NO VIS que se encuentran desde el estrato 3 al 6; de igual manera serán proyectos de vivienda multifamiliar vertical u horizontal, con licencias urbanísticas de CONSTRUCCION, bajo la modalidad de obra nueva y que tenga Propiedad Horizontal.

Lo que se desea con este trabajo de investigación es reducir los sobre costos en tiempo y en recursos financieros para las personas naturales o jurídicas al momento de comprar un bien inmueble o de tramitar una licencia de construcción; y poder brindarles las herramientas necesarias para que puedan incorporar estos aspectos básicos legales relacionados con el negocio inmobiliario dentro de sus sistemas de gestión legal inmobiliaria.

Pero también es útil para todos los profesionales que tienen algún vínculo con la gestión legal inmobiliaria, en el desarrollo de las habilidades gerenciales básicas dentro del mundo de los bienes raíces.

Un proyecto inmobiliario puede tener diferentes etapas y dependiendo de las características del director de obra pueden variar en la forma o la gestión del proyecto total pero no en el fondo de gestionar del proyecto. Un proyecto inmobiliario puede resumirse en 6 etapas según la periodista ISABEL VALLEJO JIMENEZ: (JIMÉNEZ, Paso a Paso de un proyecto inmobiliario, 2019)

- Estudios previos y viabilidad.
- Licencias y pre construcción.
- En venta.
- Actividades preliminares.
- Construcción.
- Entrega y operación.

De estas seis etapas y para comprender mejor la dirección del trabajo se dividirán en dos grupos, la primera se denominará la etapa de “GESTION JURIDICA PREVIA”, que comprenden los ESTUDIOS PREVIOS, LICENCIAS Y ENTREGA-OPERACIÓN. Y el otro grupo se denominará la etapa de “GESTION PARTICULAR” que comprende las actividades de VENTAS, ACTIVIDADES PRELIMINARES Y CONSTRUCCION.

Cada una de las etapas tienen su importancia y su peso dentro del presupuesto de los proyectos, pero para el caso de la gestión legal inmobiliaria se analizará la etapa de "GESTION JURIDICA PREVIA", en las cuales existe ese componente jurídico o normativa legal. Pero, ¿qué significa esto? y cómo se diferencian de las otras, básicamente en estas etapas toda persona natural o jurídica tienen que cumplir con unos trámites o procedimientos que la ley Colombiana exige para poder adquirir o comprar un bien inmueble (lote) y de igual manera se debe llevar un paso a paso para poder tramitar una licencia de construcción. Por el contrario de las otras etapas como la comercialización del proyecto y las etapas constructivas, donde cada empresa o persona puede hacerlas a su manera ya que existen diferentes formas y maneras de llevarlas a cabo, sin que exista una camisa de fuerza o un procedimiento obligatorio para el desarrollo de estas.

De esta manera se analizará en esta etapa algunos aspectos legales y los procesos que cada una contiene, de esta manera se podrá identificar la normativa legal vigente y todas las regulaciones existentes, y así poder analizar la entidad competente junto con su documentación e instancias requeridas. Y con toda esta información poder desarrollar una guía o manual que permita revisar al detalle cada proceso.

El documento también tendrá como fin identificar los errores más comunes en cada uno de estos procesos y procedimientos, para ellos se harán encuestas y/o entrevistas a los profesionales de cada una de las entidades, es decir, a los Notarios y dueños o gerentes de las empresas constructoras.

El orden del contenido del trabajo será acorde a los trámites que cada empresa constructora debe seguir en orden para la ejecución de un proyecto inmobiliario, es decir, primero que todo se identificarán las etapas legales de los proyectos inmobiliarios y se hará una descripción de estas, en segundo lugar se abarcará todo lo correspondiente al proceso de adquisición de un bien inmueble donde se construirá el proyecto, en esta primera parte tendrá un papel importante las notarías con su reglamentación para la transferencia de dominio de los inmuebles.

En tercer lugar, se procederá analizar toda la normativa, definiciones, trámites y procedimientos que se tienen que tener en cuenta para la solicitud de una licencia de construcción en alguna de sus modalidades, en esta segunda etapa las curadurías jugarán un papel importante.

Y en la última etapa, una vez el proyecto de construcción está llegando a su etapa final constructiva, se debe comenzar a tramitar y registrar el reglamento de propiedad horizontal, en este punto también, se procederá a explicar la figura CTO (certificado técnico de ocupación) que es obligatorio para poder escriturar las unidades a los clientes finales.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar una guía de procesos, procedimientos y trámites legales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Caracterizar los diversos procesos en las etapas del desarrollo de un proyecto inmobiliario, identificando la normativa y regulaciones existentes que determinan los requerimientos legales en cada uno de ellos.
- Identificar los procedimientos y trámites legales de la normativa de cada proceso establecido, determinando el tipo de documento, la entidad e instancias requeridas.
- Establecer en cada proceso los procedimientos y trámites legales del desarrollo de un proyecto inmobiliario.

JUSTIFICACIÓN

El sector de la construcción ha venido cambiando a través de los años según la aplicación de la legislación urbana con cada una de las leyes, decretos, los POT de cada ciudad y esto ha generado que las empresas nuevas del sector tengan que adaptarse a estos cambios legales y no verse afectadas tanto en tiempos como en costos en las etapas críticas de la gestión legal inmobiliaria en sus proyectos de construcción.

La importancia de este trabajo radica en brindarle a esos nuevos emprendedores las herramientas necesarias para que el día de mañana puedan planificar y sistematizar sus procesos administrativos y legales en la etapas críticas dentro de la gerencia y así procurar el eficiente uso de los recursos financieros y de tiempos en cada uno de los tramites que se deben realizar tanto para la adquisición de un bien inmueble, como para desarrollar su proyecto inmobiliario y el proceso de solicitud de una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.

Los beneficios para las empresas nuevas constructoras:

- Disminución en los costos indirectos de los trámites notariales y curadurías.
- Desarrollar habilidades gerenciales en gestión inmobiliaria.
- Determinar la viabilidad jurídica de un bien inmueble antes de adquirirlo.
- Conocer la importancia del CTO “Certificado Técnico de Ocupación”.

1. CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS LEGALES DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

Un proyecto inmobiliario es un proceso en el cual una persona o empresa a través de la compra de uno o varios bienes inmueble, en la mayoría de los casos se adquieren lotes o casas/lotes y junto con unos diseños arquitectónicos y estructurales, se aprovecha el uso del suelo para construir una obra civil en alguna de sus modalidades. Desde la compra de un terreno para la construcción de una o varias casas, oficinas, bodegas, locales comerciales, consultorios, parcelación o loteo de tierras, hasta la construcción de un edificio, se pueden definir como proyectos inmobiliarios.

En la actualidad encontramos diferentes tipos de proyectos inmobiliarios que se pueden dividir en tres, los NO VIS, VIS Y VIP, entiéndase VIS como “Vivienda de Interés Social” y VIP como “Vivienda de Interés Prioritario. Como ya se había dicho anteriormente este trabajo estará enfocado a la descripción de las etapas de los proyectos nuevos inmobiliarios NO VIS.

Los proyectos inmobiliarios en Colombia pueden dividirse en diferentes etapas según el enfoque y orientación que le dé el director de obra. Estos proyectos en su mayoría tienen la misma estructura y se pueden clasificar las etapas de la siguiente manera, Como se puede ver en la gráfica 1:

Gráfica 1: Descripción de las etapas legales de los proyectos inmobiliarios.



1.1 ESTUDIOS PREVIOS Y VIABILIDAD

“En esta etapa se deben realizar los estudios de factibilidad conceptual, análisis de riesgos, una aproximación normativa (Plan de Ordenamiento Territorial -POT- y usos del suelo), técnica y de mercado del modelo del negocio del proyecto. Se detallan los planos, el tiempo de ejecución y el presupuesto que incluye el costo, las

utilidades, el financiamiento y los recursos a emplear (humanos, tecnológicos, legales y jurídicos)”⁴.

En la primera etapa de los proyectos inmobiliarios, la gestión legal inmobiliaria se enfoca en la perfectibilidad del bien o los bienes inmuebles a adquirir por parte del desarrollador del proyecto, ya que es de vital importancia tener la certeza que el proyecto sea viable desde el punto de vista del lote, que este cumpla con los requisitos legales y de uso del suelo.

Una vez este verifique toda la información del lote a través del estudio de títulos y del paramento del mismo, se procede a la compra del lote. El primero paso es plasmar todos los puntos acordados en la negociación en un documento llamado la promesa de compraventa la cual dará las garantías a las dos partes que se cumpla con lo acordado. Se continúa con la escrituración del lote ante una notaría y, por último, se lleva la escritura a la oficina de registro público para que el lote quede registrado a la persona o empresa que vaya a solicitar la licencia de construcción.

1.2 LICENCIAS Y PRE CONSTRUCCIÓN

“Se evalúan los planos y documentos legales, se tienen en cuenta factores como el terreno, el sector, los linderos y las afectaciones al entorno. Las licencias de construcción se tramitan en las curadurías urbanas o las secretarías de planeación del municipio. Esta fase implica gestionar estudios, permisos y documentación que requieren las autoridades gubernamentales para la realización del desarrollo inmobiliario”⁵.

Esta etapa puede llegar hacer la más crítica de todas debido a los tiempos (45 días hábiles una vez estén todos los papeles estén radicados ante la curaduría de forma legal y debida forma) que por normatividad pueden tomarse las curadurías en dar respuesta a las solicitudes de las licencias de construcción. Según la ley 388 de 1.997 establece que para adelantar cualquier obra nueva de construcción se requiere de manera previa a la ejecución de la misma, la obtención de una licencia urbanística. Estas licencias deberán ser otorgadas por las alcaldías municipales de cada ciudad, en algunos casos las expiden las secretarias de planeación, y en otros, las curadurías urbanas. Todas las licencias están sujetas a los Planes de Ordenamiento Territorial “POT” y a las normas urbanísticas que cobijen el predio donde se desarrollara el proyecto inmobiliario.

⁴ VALLEJO JIMÉNEZ, Isabel. Paso a Paso de un Proyecto Inmobiliario. En: EL COLMBIANO. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Tendencias, Construir Confianza. 29, abril, 2019. [Consultado 02, diciembre, 2019]. Disponible en: <https://cutt.ly/5ynQMEN>

⁵ *Ibíd.*

1.3 EN VENTA

“Se comercializa el proyecto con base en una evaluación y desarrollo de estrategias que corresponden a las necesidades de un público específico. Se trata de la etapa de cierre de los negocios para asegurar la viabilidad económica del proyecto; ventas sobre planos mediante promesas de compraventa y la venta de fiduciarias”⁶.

La financiación de un proyecto inmobiliario debe ser la más importante de todas las etapas de los proyectos, ya que con esta se aseguran los recursos financieros para el desarrollo del mismo. Estos recursos pueden provenir de tres fuentes: la primera es a través de las ventas de las unidades colocadas en venta al público, pero la mayoría de las veces los clientes solo abonan entre un 30% a un 40% durante la construcción del proyecto y el saldo se abona una vez se firme la escritura pública.

La segunda fuente son los recursos propios de los promotores del proyecto y, por último, con solicitudes de créditos a bancos o a terceros. La etapa de ventas tiene un componente legal, el cual es darle a los compradores o inversionistas la confiabilidad de que sus recursos estarán seguros, esto se puede hacer a través de dos figuras, la primera y la más usada, es comenzar las ventas antes de obtener la licencia de construcción vinculando el proyecto a una fiduciaria la cual administra los recursos dados por los clientes y, la segunda forma, es solicitando y obteniendo la licencia de construcción y un documento que se denomina el permiso de ventas o de enajenación de bienes inmuebles.

La financiación o las ventas de un proyecto inmobiliario no tienen un proceso o procedimientos específicos legales que se tenga que cumplir para llevar a cabo, ya que cada constructora analiza y gestiona esta etapa según sus necesidades y es autónoma en sus decisiones, si se deben realizar algunos trámites si se desea financiar con un crédito constructor o con manejar los recursos con una fiduciaria.

1.4 ACTIVIDADES PRELIMINARES

“Se refiere la adecuación del terreno, accesos y servicios públicos necesarios para la realización de la obra”⁷.

1.5 CONSTRUCCIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS

Agrupar temas como cimientos, estructura, instalaciones y acabados. Además del cumplimiento de los reglamentos, los constructores desarrollan sistemas de calidad y buenas prácticas que tienen que ver con la eficacia en la utilización de recursos asociados a los procesos constructivos (materiales y mano de obra), mejorar los procesos para la disminución, aprovechamiento y correcta disposición de residuos sólidos de construcción y

⁶ Ibíd.

⁷ Ibíd.

demolición (RCD), optimización de políticas ambientales y sociales que superen los requisitos de las normas, gestión con proveedores formales y modelos sostenibles que permitan el uso adecuado de recursos y provean al edificio de sistemas de ahorro de energía y agua⁸.

Las etapas de 4 y 5, es decir, las actividades preliminares y la construcción del proyecto inmobiliario son aquellas que una vez se obtengan las licencias y requerimientos para comenzar con la construcción de la obra, cada persona natural o jurídica lo hace según su presupuesto y su programación de obra, siempre cumpliendo con todas las normas de calidad aprobadas por la curaduría, de igual manera se debe cumplir con los estándares medio ambientales, se debe tener en cuenta el código de policía para los horarios permitidos para trabajar, cumplir con la normativa medio ambiental, los programas de prevención de seguridad y salud en el trabajo, etc.

Pero en ningún caso existe una ley, decreto o norma que regule como se debe hacer el proceso constructivo de un proyecto inmobiliario, claro existen tiempos y buenas prácticas que se deben seguir y técnicamente se debe llevar un orden constructivo.

1.6 ENTREGA Y OPERACIÓN

“El propietario recibe el inmueble y se conforma la propiedad horizontal. Se inicia una fase de uso y mantenimiento de la edificación”⁹.

Una vez se culmine la construcción del proyecto inmobiliario y sea habitable, es decir, que se encuentre en funcionamiento las áreas esenciales y se cuente con el aprovisionamiento de los servicios públicos, el realizador del proyecto debe gestionar el reglamento de propiedad horizontal ante la notaria para poder hacer la entrega de las unidades prometidas en venta.

Este es un proceso que técnicamente se debe llevar a cabo con meses de anticipación a la culminación del proyecto ya que demanda tiempos para la aprobación del mismo, se debe redactar el documento de propiedad horizontal y ser aprobado ante la curaduría, una vez pase por esta instancia se debe protocolizar ante una notaría y por último se debe llevar a la oficina de registros públicos para el debido registro de cada una de las unidades y de esta manera poder adjudicar las unidades a través del perfeccionamiento de la escritura pública y entrega final del inmueble. En esta etapa se debe presentar ante la notaria el Certificado Técnico de Ocupación “CTO” documento que es obligatorio para poder hacer las escrituras finales.

⁸ Ibíd.

⁹ Ibíd.

Una vez analizada cada una de las etapas de un proyecto inmobiliario y definiendo cuales serán objeto de estudio y de análisis desde el punto de vista de la gestión legal inmobiliaria, se puede concluir que es el inicio y finalización de cada proyecto la partes que más tramites y procedimientos se deben llevar a cabo por parte de los promotores del proyecto, esto se debe a la alta normatividad y tramitología que se debe llevar a cabo para cumplir con los requisitos legales que se exigen en cada instancia y cada entendida, ya sea notaria, curadurías etc., por la que tiene que cursar los documentos de cada proyecto.

El orden en que se hará el enfoque del trabajo es dedicar una capítulo a cada una de las etapas I, II, IV. En la etapa I. ESTUDIOS PREVIOS Y VIABILIDAD, se priorizará la factibilidad técnico y legal del inmueble donde se tiene pensando construir el proyecto y se determinara el análisis que se debe hacer desde el punto vista legal a el inmueble para definir si cumple con los requerimientos. Una vez se tome la decisión de seguir con la negociación del inmueble se caracterizará el proceso de compra del mismo.

La etapa II. LICENCIAS Y PRE CONSTRUCCION. del proyecto inmobiliario se especificará las diferentes clases y usos del suelo como apoyo a las personas que desconozcan la norma urbanística y al mismo tiempo se ahondará sobre las clases de licencias existentes, se finalizara con una lista de chequeo de la documentación necesaria para la solicitud de una licencia de construcción y su debido procedimiento.

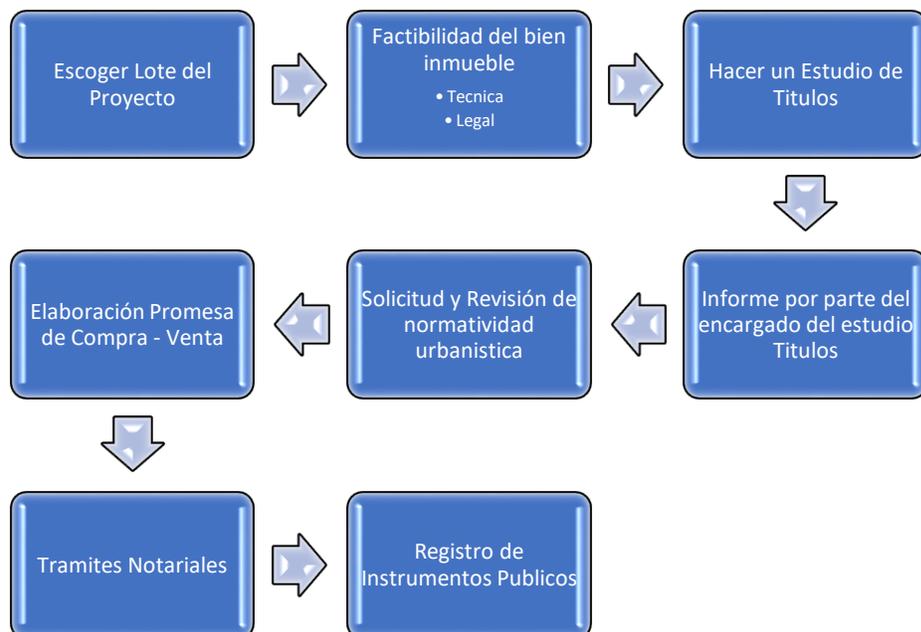
Por último, en la etapa IV. ENTREGA Y OPERACIÓN. Se detallará un documento el cual tiene un proceso largo y con varias etapas que afrontar para poder darle existencia al proyecto, es la solicitud del Reglamento de Propiedad Horizontal. En esta etapa también se hará un breve resumen del Certificado Técnico de Ocupación y su importancia dentro de los proyectos inmobiliarios, para finalizar con un paso a paso del procedimiento de entrega legal de los nuevos inmuebles a los clientes.

2. CAPÍTULO II. ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE PARA UN PROYECTO INMOBILIARIO

La primera etapa para un proyecto de construcción es evaluar si es viable o no desde el análisis de las 4 factibilidades, es decir, la factibilidad técnica, legal, financiera y comercial del mismo. En este capítulo se repasarán las principales características que se deben tener en cuenta para la factibilidad técnica y consiguientemente se hará el análisis de la factibilidad legal del inmueble donde se conceptualizará sobre la importancia del estudio de títulos y como hacer una adecuada revisión de un certificado de tradición y libertad de un inmueble.

Si el inmueble cumple con los requisitos técnicos y legales para el promotor del proyecto se debe comenzar con la negociación del mismo y una vez se llegue a un acuerdo se procede a legalizar y protocolizar la compra o adquisición del inmueble, para esto se debe elaborar una promesa de compraventa la cual dará paso o finalizará el proceso con la firma de la escritura pública ante una notaría y el registro de la misma. En la gráfica 2. Diagrama de adquisición. Se visualizará el paso a paso de cómo se adquiere un inmueble.

Gráfica 2: Diagrama de adquisición.



2.1 FACTIBILIDAD TECNICO LEGAL DEL BIEN INMUEBLE.

Un proyecto inmobiliario es un proceso que comienza con la factibilidad del mismo, entendiendo que la factibilidad es el estudio previo de todos los aspectos positivos y negativos que incurren en la toma de decisiones para llevar a cabo un proyecto y culmina con la entrega de las zonas comunes y las unidades inmobiliarias al cliente final.

El primer procedimiento que se debe realizar por parte del promotor del proyecto es la adquisición del inmueble o del predio en donde se desarrollara el mismo, y es de suma importancia antes de hacer la negociación, que se tenga la seguridad de que el predio cumple con los requisitos técnicos y legales que permitan el buen desarrollo del proyecto. ¿Pero cómo se puede saber si un predio es viable o no? Por un lado, está la parte técnica que determina que leyes, normas o decretos que afectan el predio, y, por otra parte, está el componente legal que define la situación jurídica del predio, es decir, su tradición y libertad. Es muy importante que la persona encargada de hacer esta gestión consulte toda la normativa técnico-legal que ejerce sobre el predio.

Antes de continuar con el análisis de la situación jurídica de un inmueble, que para el caso de estudio es lo que interesa, es importante hacer un reconocimiento legal de las restricciones y normativas técnicas que afectan a cualquier inmueble ubicado dentro del territorio nacional, se hará de manera superficial y no se profundizará, ya que el fondo de estas es de un enfoque técnico.

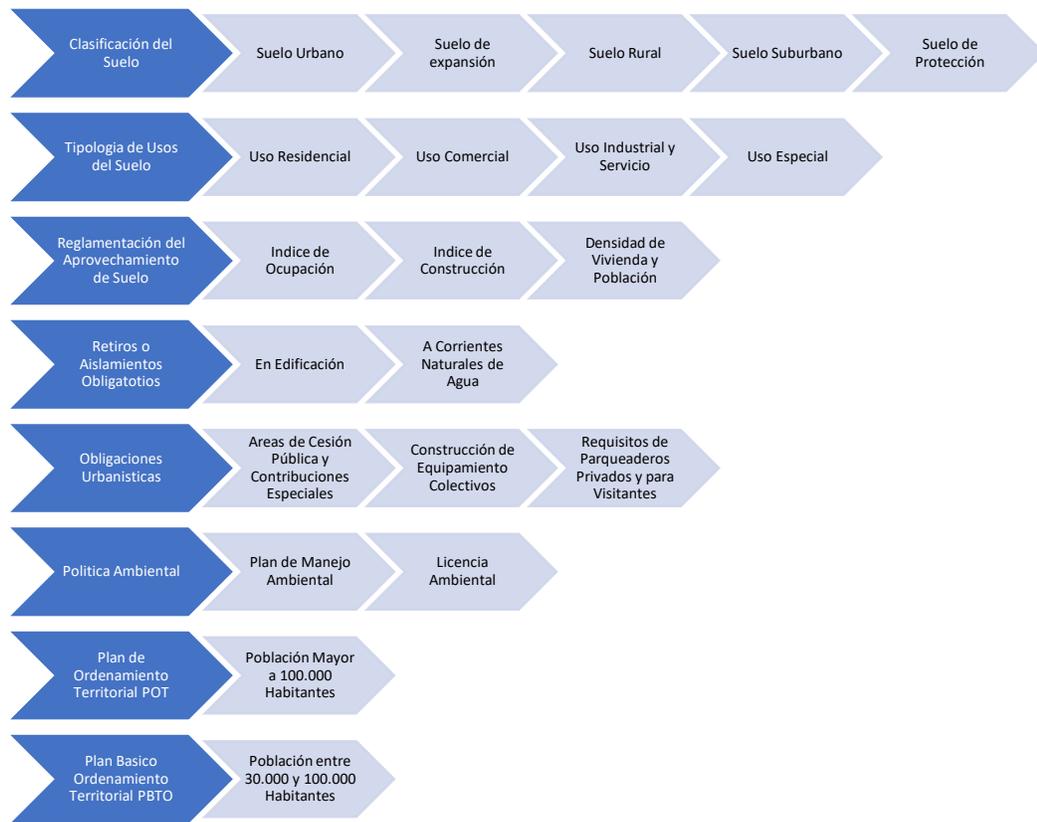
La principal ley que regula el uso del suelo y la planeación urbana en Colombia es la 388 de 1997, la cual establece que el plan de ordenamiento territorial, en adelante POT, como “Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”¹⁰.

2.1.1 Factibilidad técnica de un inmueble. El trabajo tiene un enfoque netamente legal acerca de los tramites y procedimientos que deben realizar las empresas nuevas del sector de la construcción para mitigar altos costos y demoras en cada uno de ellos, pero como se ha mencionado anteriormente en este capítulo sobre la factibilidad técnico - legal de los predios o lotes donde se construirán los proyectos se resumirá la normativa urbanística que afecta al inmueble que se desea adquirir.

A continuación, en la gráfica 3. Se enumerará lo que toda empresa debe evaluar antes de gestionar la compra del predio o lote, es decir, la factibilidad técnica.

¹⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 (18, julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro 43091. 1997. Cap III. Art 9.

Gráfica 3: Normatividad - factibilidad técnica de un inmueble.



Nota: Información contenida en el gráfico corresponde a: CORRALES GRAJALES, Otoniel y MESA MAZO, Jhon. Metodología para Evaluar La Factibilidad Para Desarrollar Proyectos Multifamiliares. [Repositorio Digital]. Trabajo de Grado. Especialista en Gerencia de Construcciones. Universidad de Medellín. Facultad de Ingeniería. Medellín - Colombia. 2008. p. 17 – 34. [Consultado 09, diciembre, 2019]. Archivo Pdf. Disponible en: <https://cutt.ly/DynBzi2>

Es importante resaltar que para la factibilidad técnica del inmueble se debe contar con arquitectos e ingenieros que analicen la normatividad que rige donde se va a desarrollar el proyecto, pero adicional se debe hacer la solicitud del estudio de títulos y del paramento o del POT del lote-predio, Este último se puede hacer a través de internet.

En la gráfica 3: Normatividad - Factibilidad Técnica de un Inmueble. Se puede observar toda la normatividad urbanística acerca del uso del suelo, esta es muy importante para poder definir el enfoque de los proyectos técnicamente hablando. Según el POT o el PBTO de la ciudad o municipio donde esté ubicado el predio o lote se delimitación clasificación, su topología de uso y su reglamentación. Lo importante para el promotor del proyecto es saber si su predio es un suelo urbano o rural, para proyectos de edificación horizontal es más beneficioso que sea urbano ya que le va a permitir mayor área de construcción, también es importante que sea

de uso residencial. Una vez se tenga definido el enfoque el arquitecto diseñador analiza la reglamentación y obligaciones urbanísticas que rigen en el predio, de igual manera la política ambiental y todo lo que ordene el POT o el PBTO.

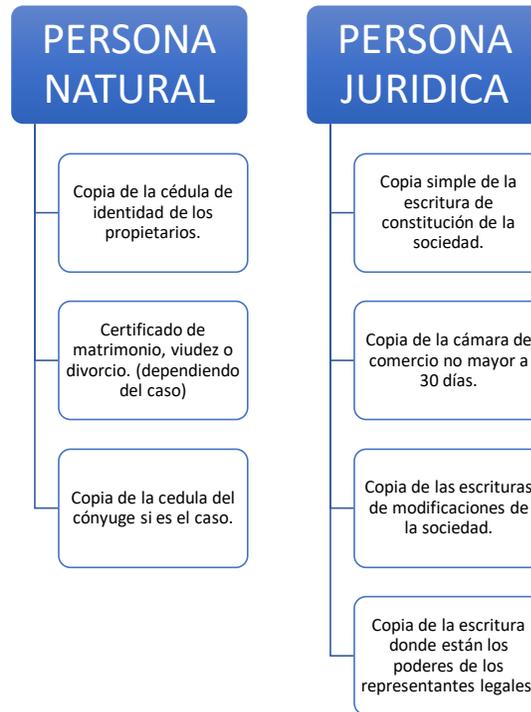
2.1.2 Factibilidad legal de un inmueble.

2.1.2.1 ¿Qué es un estudio de títulos? Una vez el predio tenga la viabilidad tanto comercial, es decir, que con el área construida o privada vendible versus el presupuesto de obra se pueda obtener una utilidad del proyecto inmobiliario y a su vez, el predio cumpla con todos los requisitos técnicos vistos anteriormente en la gráfica 3. (normatividad - factibilidad técnica de un inmueble), el predio cumpla con todos los requisitos técnicos vistos anteriormente, el promotor del proyecto puede continuar con el procedimiento de compra del predio.

Pero antes de firmar la promesa de compraventa, se debe solicitar a un abogado que realice un estudio de títulos del inmueble, este trámite es la investigación y el análisis de la situación jurídica del inmueble y de su propietario, como mínimo se recomienda que se analice la tradición de los últimos 10 años, aunque dependiendo de la antigüedad del inmueble se puede hacer hasta 20 años atrás. El estudio de títulos lo debe solicitar la persona que va a comprar el predio por dos razones; la primera es que sirve para la preparación de la escritura pública y la segunda, y más importante, es que le da garantías al comprador de que no se encuentren vicios como hipotecas, embargos, extinción de dominio, afectaciones a vivienda familiar y verificar que el vendedor si es el dueño del inmueble, todo esto para determinar si existe situaciones legales que impida el registro del inmueble al nuevo propietario.

A continuación, en la gráfica 4. se detallará los documentos que son necesarios para un estudio de títulos de los antecedentes de los propietarios del inmueble que será objeto del estudio de títulos ya sean persona natural o jurídica.

Gráfica 4: Solicitud de antecedentes de el o los vendedores.



Nota: Información contenida en el grafico corresponde a: MIS ABOGADOS, Todo lo que necesitas sobre el estudio de títulos. [Sitio Web]. Santiago de Chile. CL. Sec. Áreas Legales. s.f. [Consultado 28, enero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/YynBQmu>

La gráfica 4. Define cuales son los documentos que se deben solicitar para poder estudiar los antecedentes de los poseedores del lote en el momento de hacer la adquisición. Para las personas naturales se les debe solicitar la cedula, dependiendo de la persona el certificado de matrimonio o viudez y copia del cónyuge si es necesario. Si la que vende el predio es una empresa se debe solicitar cámara de comercio no mayor a 30 días, copia simple de la escritura de constitución y sus modificaciones si existen y copias de las actas donde están los poderes de representación.

2.1.2.2. Forma adecuada de revisar un certificado de tradición y libertad. Para continuar con el análisis del estudio de títulos se debe solicitar dos documentos al propietario, por un lado, las escrituras públicas de compraventa en las cuales se puede observar la tradición del dominio de un propietario al otro y segundo EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD del inmueble. En la mayoría de los casos el vendedor debe entregarle al abogado de la parte interesada en adquirir el inmueble el certificado de tradición y libertad, pero dado el caso que se oponga, este certificado por ser de carácter público se puede solicitar en la oficina de registro de instrumentos públicos en todo el país o en la página web siempre y cuando se cuente con el número de matrícula inmobiliaria para los dos casos.

El certificado de tradición y libertad le permite al abogado verificar:

- Nombre del actual dueño de la propiedad y de los anteriores.
- Las fechas de los actos de inscripción ante registro.
- El valor de los actos.
- La información sobre las escrituras públicas registradas, como el número de la escritura pública, la fecha, la notaria. Etc.
- Información sobre embargos, hipotecas, gravámenes de valorización u otras limitaciones de dominio.
- Especificación de la construcción
- Descripción de la propiedad, si se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal o desenglobe.

Según la Notaria 19 de la Ciudad de Bogotá “El documento idóneo para obtener información sobre un inmueble, desde el instante de la apertura del folio de matrícula hasta el día en que es elaborado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado; a través de éste se indagan todos los datos jurídicos del predio sometido a registro en lo que tiene que ver con afectaciones, gravámenes, poseedor actual y poseedores anteriores en caso de haberlos tenido”¹¹.

Lo que se debe hacer con cada acto que aparezca en el certificado es analizarlo de manera individual, ya que muchas veces las personas o las entidades olvidan hacer el registro de los actos ante la oficina de registro, por eso es recomendable solicitar la escritura de cada acto, para poder analizar más a fondo cada uno de ellos y así evitar complicaciones jurídicas.

Cada estudio y análisis dentro del certificado se asimila a una especie de hoja de vida de un inmueble que especifica detalladamente cada afectación sufrida, como por ej. si es una casa, apartamento sometido o no al régimen de propiedad horizontal, si es una finca, un

¹¹ NOTARIA 19 BOGOTÁ. ¿Por qué es importante el certificado de libertad y tradición? [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Preguntas Frecuentes. noviembre 2016. [Consultado 17, enero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/6ynBln4>

lote, un garaje, una bodega o depósito, si tiene desenglobe o no, si está embargado, hipotecado, o si son varios sus propietarios. Igualmente, actos como sucesiones, donaciones, usufructo, gravámenes de valoración, compraventas, afectación de vivienda familiar y patrimonio de familia, entre otros, afectan inmediatamente su certificado de tradición que, por mandato legal, deben ser inscritos en el registro ya mencionado¹².

Este documento muestra la tradición y la tenencia de cualquier bien inmueble que se encuentre registrado en el todo el territorio colombiano, básicamente es la cedula del predio donde se puede evidenciar el número de matrícula inmobiliaria, el código catastral, la fecha de expedición del documento y si está activo o no.

Adicional se puede referenciar la dirección y el tipo predio (rural, urbano, etc.) junto con sus linderos y lo más importante para el abogado que realice el estudio de títulos que son las anotaciones que aparecen, es allí donde se puede verificar la tradición del predio, se ven registradas todas las escrituras de compra - venta del mismo y poder detectar si el lote tiene alguna limitación como embargos, sucesiones, hipotecas que impidan para poder ser transferido a nuevos propietarios. **(Ver anexo A)**

Una vez el abogado termine de hacer el estudio de títulos este debe entregar un dictamen acerca de la situación jurídica del inmueble y se pueden dar dos posibilidades, un resultado positivo en el cual se pueda dar veracidad de que todo está en orden y se pueda proceder a la elaboración de la escritura de compraventa, por el contrario si el dictamen arroja que existen vicios de alguna índole el abogado debe comunicarle el o los compradores la gravedad de estos, ya sea para esperar mientras normalizan la situación o dado el caso desistir de la continuidad del negocio.

2.2 SOLICITUD Y REVISIÓN DEL POT O PARAMENTO DEL INMUEBLE

En la primera parte de este capítulo se hacía mención a la factibilidad legal de un inmueble y se mencionaron los aspectos técnicos-legales que afectaban a un inmueble, pero una vez se pasa a la etapa de los pre diseños arquitectónicos y estructurales, el promotor del proyecto inmobiliario debe tener en cuenta que deben solicitar la normativa vigente dependiendo de la ciudad o municipio donde se vaya a desarrollar el proyecto.

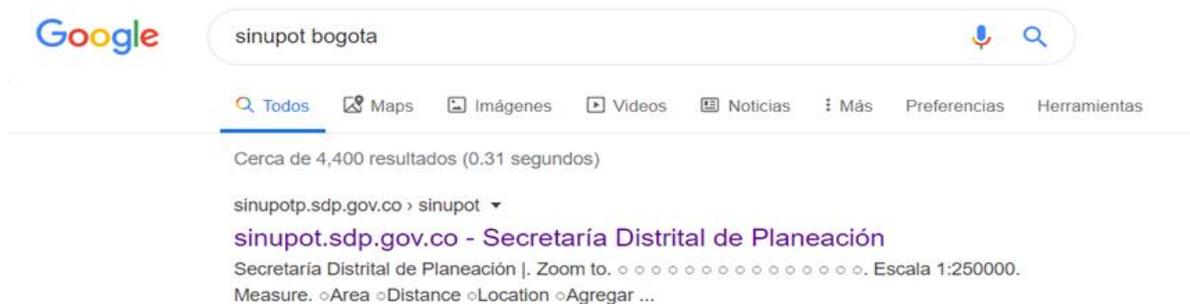
Para poder saber cómo se solicita la normativa de un inmueble, se mostrara dos ejemplos de cómo solicitar la información de una casa-lote en la ciudad de Bogotá para un proyecto inmobiliario a través del SISTEMA DE NORMA URBANA Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - SINU POT y como un segundo ejemplo, se visualizará como se debe solicitar la normativa en un municipio (Sogamoso-Boyacá) no mayor a 150.000 habitantes a través de la solicitud de paramento de un lote ante la secretaria de planeación del municipio.

¹² Ibíd.

2.2.1 Solicitud normas urbanísticas Bogotá. Para tener acceso a los requerimientos de uso de un predio, se puede verificar en las curadurías directamente o a través de la secretaria Distrital de Planeación ingresando a la página del SINUPOT. A continuación, los pasos:

1. Ingresar a la página del Sinupot de la Secretaria Distrital de Planeación y se cliquea sobre “consultas”.

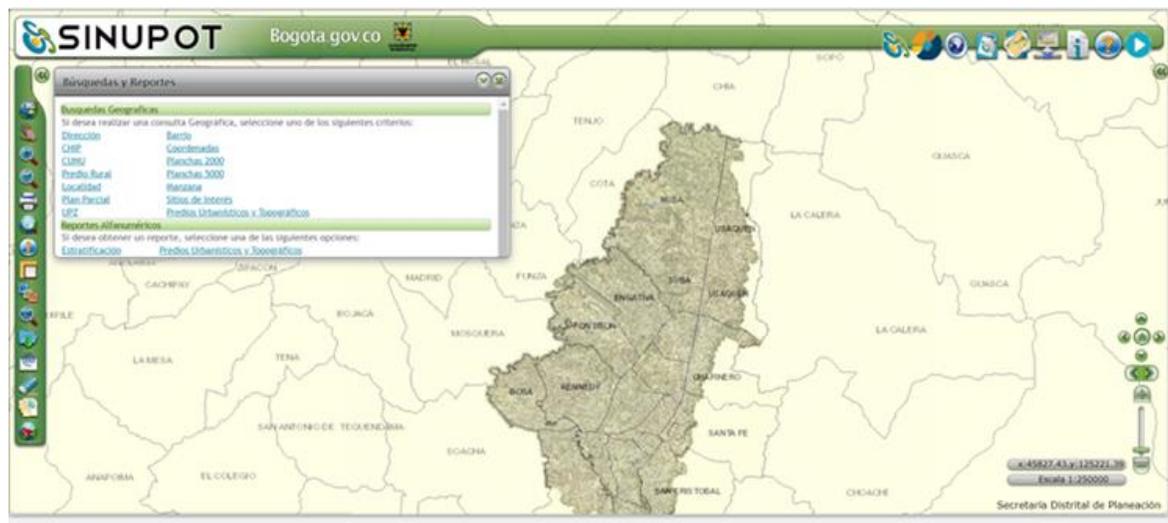
Imagen 1: Sinupot



Se puede ingresar a verificar la reglamentación del predio con las siguientes opciones:

- Dirección y CHIP

Imagen 2: Sinupot – chip / dirección



Fuente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

Teniendo alguno de estos datos damos clic a la opción y digitamos (dirección o número de CHIP) y se cliqua sobre la opción BUSCAR.

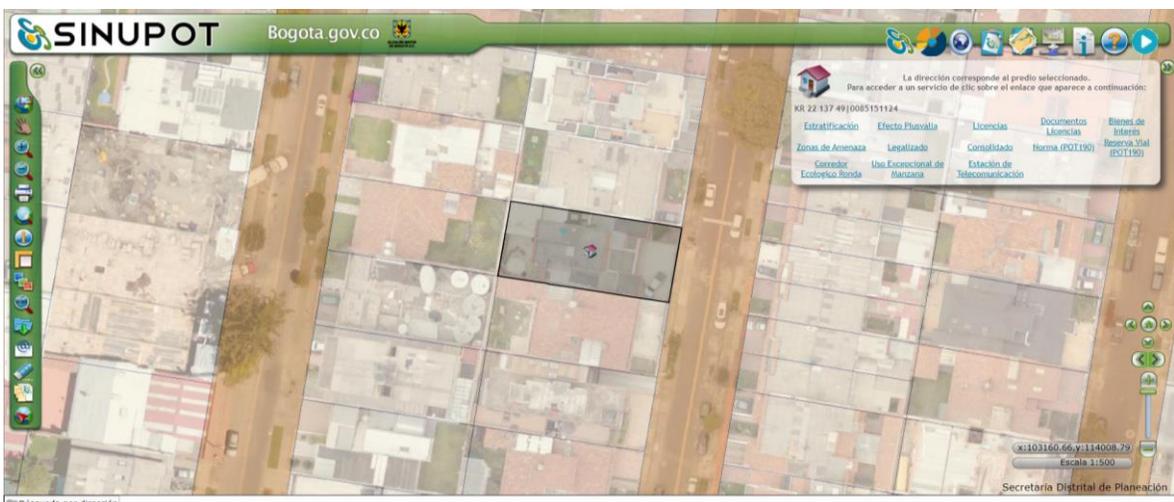
Imagen 3: Sinupot – dirección



Fuente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

Aparece sombreado el predio sobre el cual se requiere información y se despliegan las opciones de búsqueda que se pueden obtener del mismo.

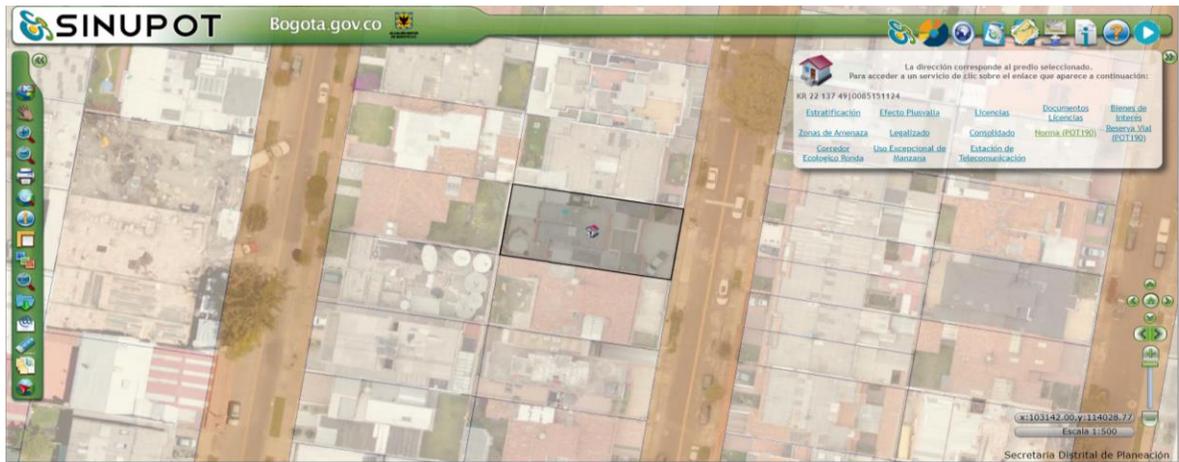
Imagen 4: Sinupot – búsqueda



Fuente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

Como en este caso se requiere verificar las condiciones de edificación, se da clic en NORMA POT.

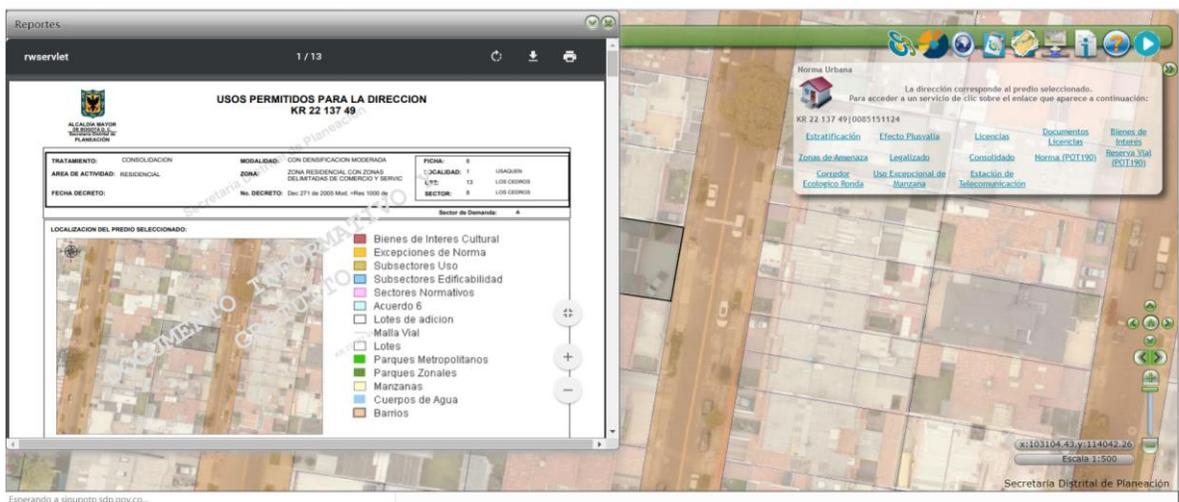
Imagen 5: Sinupot - norma POT



Fuente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

Se despliega un informe con las condiciones de USO para el predio requerido

Imagen 6: Sinupot – uso



Fuente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

En la Imagen 1. Sinupot Se visualiza como realizar la búsqueda a través de Google de la página del SINUPOT o directamente en la página de la Secretaria Distrital de Planeación www.sinupot.sdp.gov.co, el siguiente paso es buscar el predio analizar, para esto se puede con la dirección o el chip como se muestra en la Imagen 2. Sinupot – Chip / dirección, luego se observa como en el mapa aparece la ubicación geográfica y resaltada del predio y dando clic aparece un menú donde se puede escoger la información de inertes del predio como se muestra en la Imagen 3: Sinupot – Dirección y en la Imagen 4: Sinupot – Búsqueda. Por ultimo en la Imagen 5: Sinupot - Norma POT se puede verificar las normas y limitaciones de edificación del predio y en la Imagen 6: Sinupot – Uso se observa el informe de las condiciones de uso del predio.

2.2.2 Solicitud de norma urbanística a través del paramento en Sogamoso. En las ciudades o municipios donde la secretaria de planeación no cuente con la tecnología o las herramientas de información de búsqueda en internet, el proceso de solicitud de la normativa urbanística que rige en los inmuebles se debe hacer de manera manual.

Los documentos que se deben radicar en la oficina de planeación son: copias de la escritura pública, el impuesto predial del inmueble cancelado y certificado de libertad y tradición.

Adicional se debe pagar por metro lineal por el frente del lote, una vez radicado la documentación se debe esperar la respuesta en un plazo no mayor a 8 días hábiles.

Se ilustrará un certificado de paramento, donde se puede observar las restricciones que tiene ese predio. **(Ver anexo B y C)**

2.3 PROMESA DE COMPRA – VENTA DEL BIEN INMUEBLE

Una vez se tenga la viabilidad técnica y jurídica del predio, el promotor del proyecto inmobiliario debe continuar con una serie de procedimientos y trámites para la adquisición del inmueble, lo primero es elaborar la promesa de compraventa del inmueble, este es un documento legal donde se consigna toda la información sobre la negociación del predio y servirá de garantía para las dos partes para que se cumpla con los acuerdos pactados, como las fechas de los pagos, la entrega del predio, multas, etc. Una vez se tenga firmada la promesa de compraventa, se procede a la elaboración de la escritura pública de compra-venta en la notaria.

Para el caso de estudio de este trabajo, el nuevo promotor de proyectos debe asegurarse no solo de la viabilidad técnica y legal del predio, también que el precio de compra sea el razonable en términos de oferta y demanda, hoy en día los dueños de lotes en pequeñas ciudades o de las casa-lotes en las grandes ciudades tienden a pedir sumas astronómicas por metro cuadrado bajo la premisa de que si el lote es

apto para un proyecto inmobiliario su valor tiende a aumentar, el constructor debe hacer un sondeo previo del precio del metro cuadrado en el sector donde está ubicado el predio y si es posible hacer un avalúo comercial del mismo.

Una vez se tenga mayor información sobre el precio que se puede pagar por el predio, se comenzara el proceso de negociación con el propietario, la negociación final dependerá de muchos factores como lo son la forma de pago, el tiempo en pagar la totalidad del predio, la cantidad de dinero que se pueda dar como separación, etc. Y una vez se haya negociado el predio es necesario dar una cuota de separación al propietario y este a su vez entrega un recibo de caja donde conste el recibido del dinero.

A continuación, en el cuadro 1. Pasos para la Elaboración de la Promesa de Compra – Venta se mostrará lo que debe constar como mínimo por escrito en una promesa de compraventa, partiendo que en este caso se va hacer la compra de un predio que puede ser un lote o una casa lote para la construcción de un proyecto inmobiliario:

Cuadro 1: Pasos para la elaboración de la promesa de compra – venta.

	Nombre completo, cedula de ciudadanía, numero celular, correo electrónico, domicilio y estado civil.
Identificación de las Partes	Si es una persona jurídica el RUT y la cámara de comercio.
Clausula Primera: El Objeto	Las partes acuerdan celebrar una promesa de compraventa, en que la una parte promete transferir a la otra un inmueble.
Clausula Segunda: Descripción del Inmueble	Nomenclatura, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos, dependencias y descripción general de lo que se promete en venta. Si es el caso, la nota de que pertenece al régimen de propiedad horizontal.
Clausula Tercera: Libertad y Saneamiento	Donde se estipula que está libre de embargos o cualquier otro tipo de compromiso. Que el inmueble no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente.
Clausula Cuarta: Precio y Forma de Pago	Se debe estipular el valor total de venta y las fechas de las cuotas de pago. Incluir las obligaciones del comprador ante la entidad que financia, qué sucede si la entidad niega el crédito, el monto de las arras -sanción por incumplimiento- y sus respectivos intereses moratorios.
Clausula Quinta: Entrega del Inmueble	Estipular la fecha en la que se hará la entrega material y real.
Clausula Sexta: Gastos Notariales	Impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración Los gastos notariales se pagan en partes iguales, los impuestos de beneficencia y registro la parte compradora y la retención en la fuente la parte vendedora.
Clausula Septima: Escrituración	Se acuerda la fecha, la hora y la notaria para firma de la escritura. Nota se recomienda autenticar la promesa.

Nota: Información contenida en el grafico corresponde a: CASA EDITORIAL EL TIEMPO. Promesa de Compraventa: Dudas Más Comunes. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Guía de Compra y Venta. 16, enero, 2019. [Consultado 09, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/2ynMTPp>

2.4 TRÁMITES NOTARIALES

2.4.1 Documentación requerida para elaboración y firma de la escritura pública. Este procedimiento es uno de los más importantes para poder dar comienzo al proceso constructivo de todo proyecto inmobiliario, porque así no se haya puesto el primer ladrillo, si le da credibilidad y sustento jurídico al proyecto.

Cuando se ha cumplido con todas las cláusulas dentro de la promesa de compraventa, la última de ellas estipula el dónde y cuándo se debe otorgar la firma de la escritura pública, pero unos días antes de la firma de la escritura se deben realizar unos trámites que son necesarios para no tener inconvenientes o retrasos, existe una serie de obligaciones que afectan tanto al vendedor como al comprador, pero la mayoría de ellas tienen que ser tramitadas por la parte vendedora.

Para tener claridad en este procedimiento primero se nombrarán los documentos que son necesarios para la elaboración de la escritura y las obligaciones de las partes y en segunda instancia se hará una explicación de las acciones que se llevaran a cabo en el momento de la firma en la notaria.

Cabe aclarar que la documentación puede variar según el tipo de inmueble si es nuevo o no, también es importante saber si tanto el vendedor como el comprador son personas naturales o jurídicas y si el comprador usara alguna figura financiera como el crédito hipotecario o leasing.

En la última parte del trabajo se caracterizará la documentación que debe entregar la constructora a la notaria para la entrega de las unidades nuevas a los clientes. Para continuar con el estudio del caso de una constructora nueva estos son los documentos que solicitara la notaria para la adquisición del predio donde se desarrollara el proyecto.

En varias notarías, el procedimiento es similar al que se menciona a continuación:

- Fotocopia de los documentos de los otorgantes, si es una empresa la cámara de comercio no mayor a 30 días.
- Recibo de pago del impuesto predial. Es importante, para tranquilidad del comprador, obtener el denominado Estado de Cuenta, que expide la tesorería del respectivo municipio, en relación con el inmueble, con el fin de acreditar que éste no presenta deudas por concepto de vigencias de años anteriores.
- Una copia de la escritura vigente.
- Paz y salvo de valorización expedido por el I.D.U. para el caso de Bogotá. O en la entidad de la ciudad donde se haga el trámite.
- En el caso de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, se requiere la correspondiente paz y salvo. Lo expide la administración del conjunto o edificio.

- El certificado de libertad y tradición del inmueble, no es requisito legal para el otorgamiento de la escritura. Este documento es de gran importancia para el comprador si quiere tener información sobre la situación jurídica del inmueble, ya que en él se refleja la tradición del mismo, incluyendo los gravámenes o limitaciones que lo puedan afectar.
- En caso de que se compre con hipoteca se requiere el certificado de Cámara y Comercio de la financiera¹³.

Es importante tener en cuenta que el día de la firma de la escritura es necesario hacer el pago de los gastos notariales, estos se pueden solicitar con antelación con el asesor de la notaria.

Una vez toda la documentación se encuentre completa y en orden en la notaria acordada, esta comenzará con el proceso de otorgamiento de esta y cuando esté listo dará aviso a los interesados con el fin de fijar una fecha y hora. El día de la firma del documento es necesario llegar con tiempo y con el documento de identificación original (cedula de ciudadanía) para poder ubicarse en un lugar cómodo para la lectura del documento, en algunas notarias tienen el sistema de reproducir la minuta en una pantalla o televisor para que la lectura sea de manera simultánea por las dos partes.

En el caso de que no tengan este sistema es necesario pedir una copia para que cada parte puede realizar una minuciosa lectura y revisar cada dato como los nombres, números de identificación, valor, etc. Esto con el fin de que no haya errores en el documento final ya que un error por pequeño que sea puede generar que no sea admitido en la oficina de registro, lo que puede ocasionar retrasos y costos adicionales.

Para finalizar el proceso la escritura se debe imprimir en papel notarial y debe ser firmada por las dos partes como aceptación de la misma, como se mencionó anteriormente se deben realizar una serie de pagos para dejar en firme el proceso estos son:

¹³ NOTARIA 37 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D, C. Como otorgo una escritura pública. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Preguntas Frecuentes. 2015. [Consultado 28, febrero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/xynMJYz>

Gráfica 5: Gastos de escrituración y registro.



1. GASTOS NOTARILES:

Estos gastos corresponden a las copias, autenticaciones, las cuantías por cada acto registrado, etc. Estos están reglamentados por la Superintendencia de Notariado y Registro y deben ser canceladas por partes iguales.

2. IMPUESTO DE RETENCION EN LA FUENTE:

Este impuesto debe ser cancelado por la parte vendedora y en casi todo el país corresponde a el 1% del valor de la venta.

3. BENEFICIENCIA:

“Este es un impuesto departamental por concepto de escritura.

En este caso el comprador debe cancelar un porcentaje sobre el valor de venta del inmueble. En algunas ciudades existen impuestos adicionales que serán asumidos como hayan pactado las partes”¹⁴. El porcentaje varía de acuerdo al departamento donde se realice la escritura.

¹⁴ CASA EDITORIAL EL TIEMPO. Compra de Vivienda: Los Documentos y Gastos que Debes Tener en Cuenta. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Guía de Compra y Venta. 29, abril, 2019. [Consultado 07, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/bynMXvK>

4. REGISTRO:

Es un porcentaje que debe pagar el comprador para que hagan la transferencia de tenedor del inmueble y en la mayoría de los casos es el 5 x 1000 del valor de la escritura y se debe pagar a favor de la oficina de Registro de Instrumentos públicos.

Los gastos notariales se deben pagar inmediatamente se perfeccione la firma de la escritura y si el comprador lo desea puede pagar el impuesto de beneficencia y registro ahí mismo y con un valor adicional por el servicio del trámite la notaria hace la gestión de llevar la documentación ante las entidades donde se debe radicar.

2.4.2 Registro de la escritura pública. El último trámite de todo el proceso de escrituración de un bien inmueble es el registro de la escritura pública, si el comprador del inmueble desea hacer este trámite por su cuenta debe tener en cuenta que una vez otorgada la escritura pública cuenta con dos meses para el registro de la misma ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, si no se hace en este tiempo la escritura queda invalidada y se tiene que comenzar el proceso de nuevo. Es importante aclarar a todas las personas interesadas en los procesos de escrituración de bienes inmuebles que la escritura por sí sola no lo hace poseedor del inmueble, si y solo si se registra la escritura en Registro tendrá validez legal ya que es allí donde hacen la nueva anotación del acto de la compra del inmueble y esto se evidencia en el certificado de tradición y libertad. Una vez se haga este trámite el promotor del proyecto será el poseedor del predio y podrá continuar con el siguiente proceso, que es la solicitud de una licencia de construcción.

2.5 ENCUESTA – PERCEPCIÓN DE LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS.

La siguiente encuesta tiene como objetivo preguntarles a distintos profesionales que se desempeñan en cargos importantes en empresas del sector de la construcción ubicadas en las ciudades de Bogotá y Sogamoso, estos profesionales participan activamente en los procesos de la adquisición de los predios para desarrollar proyectos inmobiliarios.

Cuadro 2: Preguntas a profesionales que participan en los estudios previos y en la viabilidad de proyectos de construcción.

ITEM	PREGUNTA	PROFESIONAL 1	PROFESIONAL 2	PROFESIONAL 3
		<i>Daniel Alberto Castro</i>	<i>Erick Calderón Vallejo</i>	<i>Duvan Avella</i>
		<i>Urbanistika (Bogotá)</i>	<i>Inversiones Henro S.A.S (Bogotá)</i>	<i>Constructora Sigmar S.A.S. (Sogamoso)</i>
		<i>Gerente de Operaciones y Proyectos</i>	<i>Director De Obra</i>	<i>Arquitecto Residente</i>

Cuadro 2. (Continuación)

1	<p>¿En su empresa quien es el encargado/s de la adquisición o compra de un predio/lote para el desarrollo de un proyecto inmobiliario?</p> <p>¿Esta persona hace la factibilidad técnico legal del inmueble?</p>	<p>Normalmente yo me encargo de hacer la gestión y coordinación de tierras, en modalidad de compras o aportes. si la tierra cumple con los lineamientos que buscamos, después el departamento de diseño hace una cabida preliminar según el análisis de norma y un estudio de mercado. Posterior a eso el departamento de presupuesto hace una factibilidad financiera para ver que utilidad podría producir.</p>	<p>El encargado de la adquisición o compra de un predio es el gerente general y la (s) persona (s) que se encarga de realizar toda la factibilidad técnica y legal son los arquitectos e ingenieros, junto con el director de proyectos para que no se infrinjan normas o leyes y los proyectos se puedan desarrollar.</p>	<p>Tres socios de la empresa, estas personas si bien no hacen un estudio formal de factibilidad, tienen la capacidad y destreza metal por su experiencia para tomar las decisiones de inversión en un predio para desarrollar un proyecto inmobiliario, en cuanto al tema legal de y normativo del predio, se apoyan en un equipo asesor de profesionales que pertenecen a la empresa, en mi concepto no debería ser tan informal este proceso y propondría un check- list para tener un paso a paso y estar segura de la toma de decisiones.</p>
2	<p>¿Para esta etapa existe un proceso de gestión de calidad definido por la empresa?</p>	No	No	No
3	<p>¿Su empresa realiza un estudio de títulos del predio que se va adquirir?</p>	Si	No	No
4	<p>¿Existe un manual de trámites para realizar el proceso de escrituración? SI, explicar brevemente</p>	No	No, este procedimiento no existe. Siempre se busca la información en las páginas de internet de las notarías o se busca la asesoría vía telefónica.	No

Cuadro 2. (Continuación)

5	¿Qué tipo de inconvenientes o errores han tenido en el momento de la compra del predio o lote?	Nos han reversado títulos por demandas de sucesión de los vendedores y hemos tenido que lidiar con temas legales durante años para arreglarlos	Por ahora no se han tenido problemas	Que tenga afectaciones legales. Que no esté en un terreno urbanizable, que tenga afectaciones urbanísticas, malla vial deteriorada y/o no existe, falta de redes de servicios públicos, que estén en suelos de baja capacidad portante y esto se refleja en incremento de costos en su construcción.
---	---	--	--------------------------------------	--

<p>Ficha Técnica Técnica: Encuesta virtual. Grupo objetivo: Profesionales a cargo del proceso de adquisición de predios o lotes. Tipo de muestreo: Tres profesionales de empresas del sector de la construcción. Medición: abril 2.019. No. De Preguntas realizadas: 5 Tipo de Respuesta: SI/NO Descriptivas</p>

De las encuestas practicadas a los profesionales se puede identificar los siguientes aspectos:

- Las dos empresas de Bogotá realizan estudios de factibilidad técnico-legal del predio, por otra parte, la empresa de Sogamoso no lo realiza y es muy común que en ciudades pequeñas este proceso no se haga puede ser un tema más cultural, en donde depositan la confianza en los gerentes de las empresas apelando a sus conocimientos y experiencias previas.
- Ninguna de las tres empresas cuenta un sistema de gestión legal inmobiliaria para la adquisición de predios para el desarrollo de proyectos.
- El profesional C asegura que el proceso de adquisición de lotes es muy informal en su ciudad y que se debería tener una lista de chequeo que ayude a tomar decisiones acertadas.
- En cuanto el proceso de trámites notariales, ninguna de las empresas cuenta con un manual o un paso a paso que apoye este proceso. La empresa B se apoya en la información de las páginas de internet y llamando a la notaria.
- Solo una de las tres empresas realiza un estudio de títulos del predio donde se construirá el proyecto.

- Los inconvenientes más comunes en el proceso de escrituración de los predios son las afectaciones legales como sucesiones y urbanísticas como la falta de redes de servicio públicos o que el predio no sea urbanizable.

2.6 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCESO DE ADQUISICION DEL INMUEBLE

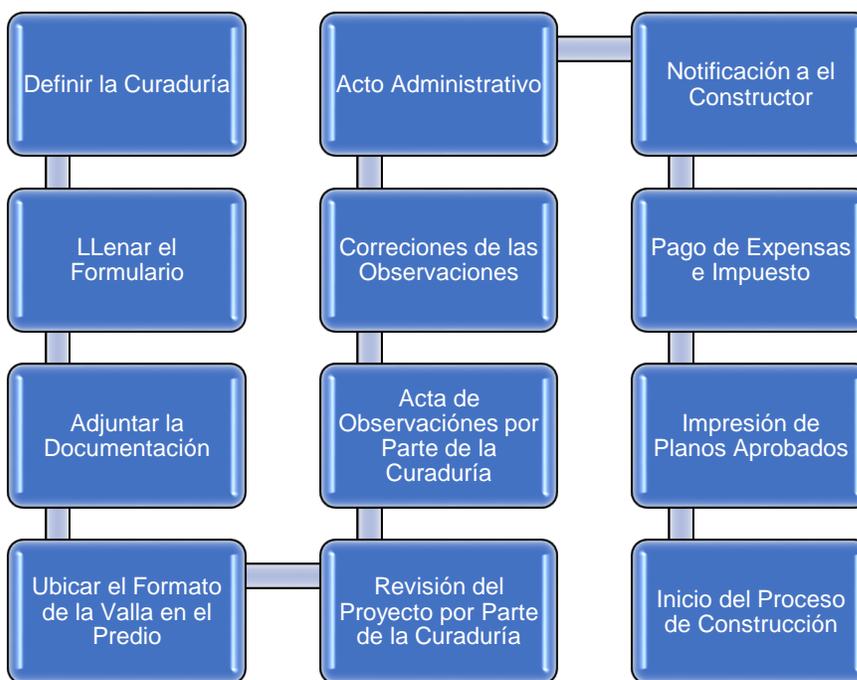
- Una persona natural o jurídica relativamente nueva en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que desee adquirir un predio para su primer o segundo proyecto, debe tener la certeza que el lote que desean adquirir cuenta con todos los estudios de factibilidad legal, técnica, financiera y comercial. El primer error que se comete es comprar un lote sin conocer su normatividad jurídica que lo rige, es decir, las restricciones tanto técnicas como el índice de ocupación, altura, aislamientos, etc., O de índole jurídicas como el área del lote, hipotecas, sucesiones, etc.
- La contratación de los profesionales es otro factor importante, ya que muchas veces se contrata diseñadores no por la experiencia sino por el bajo costo. Y en estos proyectos se debe revisar muy bien la hoja de vida de los profesionales que tengan experiencia para el diseño y la aplicación de la normatividad urbanística de cada ciudad.
- Muchas veces los promotores de proyectos se dejan deslumbrar por lotes de grandes porque se relaciona con mayor área de construcción, pero no siempre es así, el valor real y comercial de un lote lo da el uso, el índice de construcción, el índice de ocupación y las normas y restricciones que están descritas en la gráfica 3: Normatividad - Factibilidad Técnica de un Inmueble. Un mal análisis y estudio de la normatividad desemboca que los nuevos constructores inviertan en predios que al final no son tan rentables.
- Es muy común dar la cuota de separación o las arras de un negocio sin conocer la hoja de vida del lote, es decir, su factibilidad legal. Esto implica que si el promotor del proyecto por alguna razón técnica o legal decida desistir del negocio pueda perder la cuota de separación.
- Cada ciudad o municipio tiene sus planes de ordenamiento territorial y estos afectan de manera directa los predios que tienen características de construibles, y así se compre tres lotes iguales en una misma manzana y se quiere desarrollar el mismo proyecto en años distintos, puede suceder que el índice de construcción de un año al otro varié por alguna normativa nueva cambie la funcionalidad del lote, lo que genera retrasos en la solicitud de licencias de construcción.

- Un error muy común en el estudio de títulos es solo dejarse guiar por el certificado de tradición y libertad, ya que muchas veces las personas o entidades olvidan registrar las escrituras como lo son las hipotecas y en el momento de la escritura aparecen terceros exigiendo derechos sobre el inmueble en cuestión.
- El registro tardío de las escrituras es más común de lo que se cree y esto genera sobre costos y mayores tiempos.
- En algunas notarias los asesores cobran por la realización de la minuta y esto es ilegal ya que este valor está incluido en los gastos notariales.
- Cuando se haga los pagos de las cuotas pactadas en la promesa de compraventa del predio, es necesario pedir un recibo de caja firmado por la persona que recibe el dinero y se recomienda siempre hacerlo por transferencia o consignación a una cuenta donde quede el reporte del pago.
- Es muy usual que la o las personas que venden el predio siempre quieran en el momento de la escritura dejar por menor valor del pactado para pagar menos impuesto de retención, este valor se debe dejar claro antes para no tener inconvenientes ese día.

3. CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR UNA LICENCIA CONSTRUCCIÓN

Se defino que la etapa II. De un proyecto inmobiliario es el procedimiento de solicitud de una licencia de construcción bajo la modalidad de obra nueva y que el proyecto sea no VIS, pero para llegar a ese punto primero es necesario estudiar la normatividad vigente de la clasificación y uso del suelo, para ello se presentaran unas tablas que contendrán la información necesaria que todo promotor nuevo de proyectos inmobiliarios usara en el momento previo a la solicitud de la licencia. La grafica 7. Diagrama solicitud licencia de construcción. Marcará el paso a paso a seguir para la solicitud de una licencia de construcción.

Gráfica 6: Diagrama solicitud licencia de construcción.



Una vez adquirido bajo escritura pública y debidamente registrado el predio donde se procederá a construir el proyecto inmobiliario y junto con los diseños del proyecto correctamente organizados, la siguiente etapa jurídica es la solicitud de la licencia de construcción, esta se puede tramitar ante una curaduría urbana en ciudades mayores a 100.000 habitantes o ante la oficina de planeación para los municipios que no cuenten con una curaduría. En ambos casos estos dos están facultados para la tramitar la solicitud y expedición de la licencia.

El gobierno colombiano luego de la apertura económica en los años 90's y con la intención de agilizar los trámites en cuanto a las licencias de construcción, expidió

la ley 2150 de 1995 (Eliminación de Trámites en la Administración Pública) con el fin de suprimir trámites y crear la figura del Curador Urbano, que a su vez “Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanismo o de construcción”¹⁵.

Esta figura fue reglamentada por la ley 388 de 1997 (Ley de ordenamiento territorial). Esta misma ley dictamina que los encargados de escoger a los curadores serán los alcaldes municipales o distritales.

Independientemente de lugar donde se vaya a realizar el proyecto inmobiliario, se debe consultar previamente toda la información legal que pueda afectar la expedición de la licencia de construcción, ya sea en las secretarías de planeación y curadurías, a un buen análisis del POT, de los planes parciales y de esta manera poder saber cuáles son las normas urbanísticas aplicables, restricciones o afectaciones que recaen sobre el lote o predio donde se desea hacer el proyecto.

En el caso que no se tenga definido el terreno donde se desarrollara el proyecto es bueno aclarar que el suelo en Colombia tiene una clasificación y una tipología de uso del mismo, esta información es útil cuando la persona o empresa tenga la intención de realizar por primera vez un proyecto de construcción; en el cuadro 3. se puede ver la clasificación del suelo en Colombia:

¹⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA - RAMA LEGISLATIVA. Ley 810 (13 junio, 2003). Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro 44509. 2003. Cap I. Art. 101.

Cuadro 3: Clasificación del suelo.

Suelo Urbano

- Constituyen el suelo urbano, las áreas destinadas a vías urbanas, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

Suelo de Expansión Urbana

- Se definen así las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos que se van a habilitar como tales a corto, mediano o largo plazo; las cuales se incorporarán al perímetro urbano dependiendo de la posibilidad de obtener infraestructura para el sistema vial, de transporte y de servicios públicos principalmente.

Suelo Rural

- Se define como los suelos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, así como usos recreativos. Hacen parte de esta definición los terrenos que tradicionalmente denominamos .el campo., en donde se presenta una baja densidad poblacional e infraestructura de servicios y equipamiento.

Suelo Suburbano

- Se define como suelo rural donde se mezclan usos del suelo y formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, diferentes a las denominadas áreas de expansión urbana.

Fuente: CORRALES GRAJALES, Otoniel y MESA MAZO, Jhon. Metodología para Evaluar La Factibilidad Para Desarrollar Proyectos Multifamiliares. [Repositorio Digital]. Trabajo de Grado. Especialista en Gerencia de Construcciones. Universidad de Medellín. Facultad de Ingeniería. Medellín. 2008. p. 18 – 19. [Consultado 09, marzo, 2020]. Archivo Pdf. Disponible en: <https://cutt.ly/myn1sFa>

De acuerdo a las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipología de la siguiente forma como se muestra en el cuadro 4.

Cuadro 4: Tipología de usos de suelo.

Uso Residencial	Uso Comercial	Uso Industria y de Comercio
<ul style="list-style-type: none">• Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, según las siguientes tipologías: Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar y trifamiliar, Vivienda multifamiliar y Vivienda compartida.	<ul style="list-style-type: none">• Se entienda por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal.	<ul style="list-style-type: none">• Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas. Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada

Fuente: CORRALES GRAJALES, Otoniel y MESA MAZO, Jhon. COLOMBIA. Monografía Metodología para Evaluar La Factibilidad Para Desarrollar Proyectos Multifamiliares. Trabajo de Grado. Especialización en Gerencia de Construcciones. Universidad de Medellín. 2008. p. 19 - 20 Disponible en: <https://cutt.ly/myn1Szm>

3.1 CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICA

Las licencias urbanísticas están contempladas en el decreto 1077 de 2015 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) el cual dictamina

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. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios¹⁶.

¹⁶ COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077. (26, mayo, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 49523. 2015. Tit 6. Cap I. Art.2.2.6.1.1.2.

Existen 5 clases de licencias urbanísticas:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Para el objeto del trabajo se explicarán solo tres que son analizadas en la tabla 4:

Cuadro 5: Clase de licencias urbanísticas.

URBANIZACIÓN	PARCELACIÓN	CONSTRUCCIÓN
<ul style="list-style-type: none">• Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.	<ul style="list-style-type: none">• Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.	<ul style="list-style-type: none">• 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 POT, 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 edificación.

Nota: Información contenida en el gráfico corresponde a: COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077. (26, mayo, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 49523. 2015.Tit 6. Cap I. Art.2.2.6.1.1.2.

3.2 MODALIDADES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Como se comentó desde el principio del trabajo que el objetivo era analizar los procedimientos y trámites para la construcción de un proyecto inmobiliario para esas empresas nuevas que no tienen los conocimientos básicos de gestión legal inmobiliaria, es importante conocer las nueve modalidades de construcción que la ley permite, aunque el enfoque final será sobre las obras nuevas, donde se

investigara y se analizara los pasos a seguir para la aprobación final de una licencia de construcción bajo la modalidad de OBRA NUEVA.

OBRA NUEVA: Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

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.

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

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.

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 las normas sobre sismo resistencia.

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.

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.

CERRAMIENTO: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada¹⁷.

3.3 PROCEDIMIENTO DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA

Una vez definido el predio y tipo de proyecto a desarrollar, el siguiente paso por parte del promotor del proyecto es la radicación de la documentación requerida ante la curaduría o la oficina de planeación según el caso, adicional a los planos arquitectónicos, estructurales y el estudio de suelos entre otros.

¹⁷ Ibíd. Tit 6. Cap I. Art 2.2.6.1.1.7.

3.3.1 Manual para licencia de construcción. La solicitud de la licencia de construcción otorgada por la autoridad competente incluye la certificación del uso del suelo y el cumplimiento de las normas establecidas por el POT o por la oficina de planeación donde se encuentra ubicada el proyecto a desarrollar, y para la obtención de la misma se debe seguir el siguiente procedimiento:

Para solicitar la licencia de construcción se deben adjuntar los siguientes requisitos:

El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. **(Ver anexo D)**

Certificado de libertad y tradición (Fecha de expedición de máximo un mes antes de la presentación de la solicitud). Si el predio fue desenglobado anteriormente se puede aportar el de mayor extensión.

Copia del documento de identidad del propietario si es persona natural, si es persona jurídica presentar el certificado de cámara de comercio.

Copia del pago del impuesto predial del último año o certificación catastral.

Relación de los propietarios colindantes al predio objeto de solicitud. Estos predios son aquellos que tiene algún lindero en común con el proyecto en cuestión.

Planos del proyecto arquitectónico.

Estudios geotécnicos del lote donde se realizará el proyecto.

Planos y memoria estructural.

En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos: citar fuentes de las consultas

Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

Poder para actuar (con presentación personal ante notario por parte de quien lo otorga) en original.

Copia de las tarjetas profesionales y certificaciones que acrediten experiencia de todos los profesionales que intervienen en el trámite.

Cabe recordar que toda radicación debe realizarse en legal y debida forma. (con el cumplimiento de todos y cada uno de los documentos exigidos). En algunos casos las curadurías oficinas de planeación aceptan la radicación incompleta, pero se deja la

constancia ya que los 45 días hábiles comienzan a contar una vez este toda la radicación completa.

Es importante resaltar que el día de la radicación de los documentos se debe hacer el pago del cargo fijo a favor de la curaduría o de la oficina de planeación para completar el trámite el pago del cargo variable se hace al final una vez se apruebe el total de metros de construcción y en cuanto al pago del impuesto de delineación urbana se hará una vez esté aprobada la licencia.¹⁸

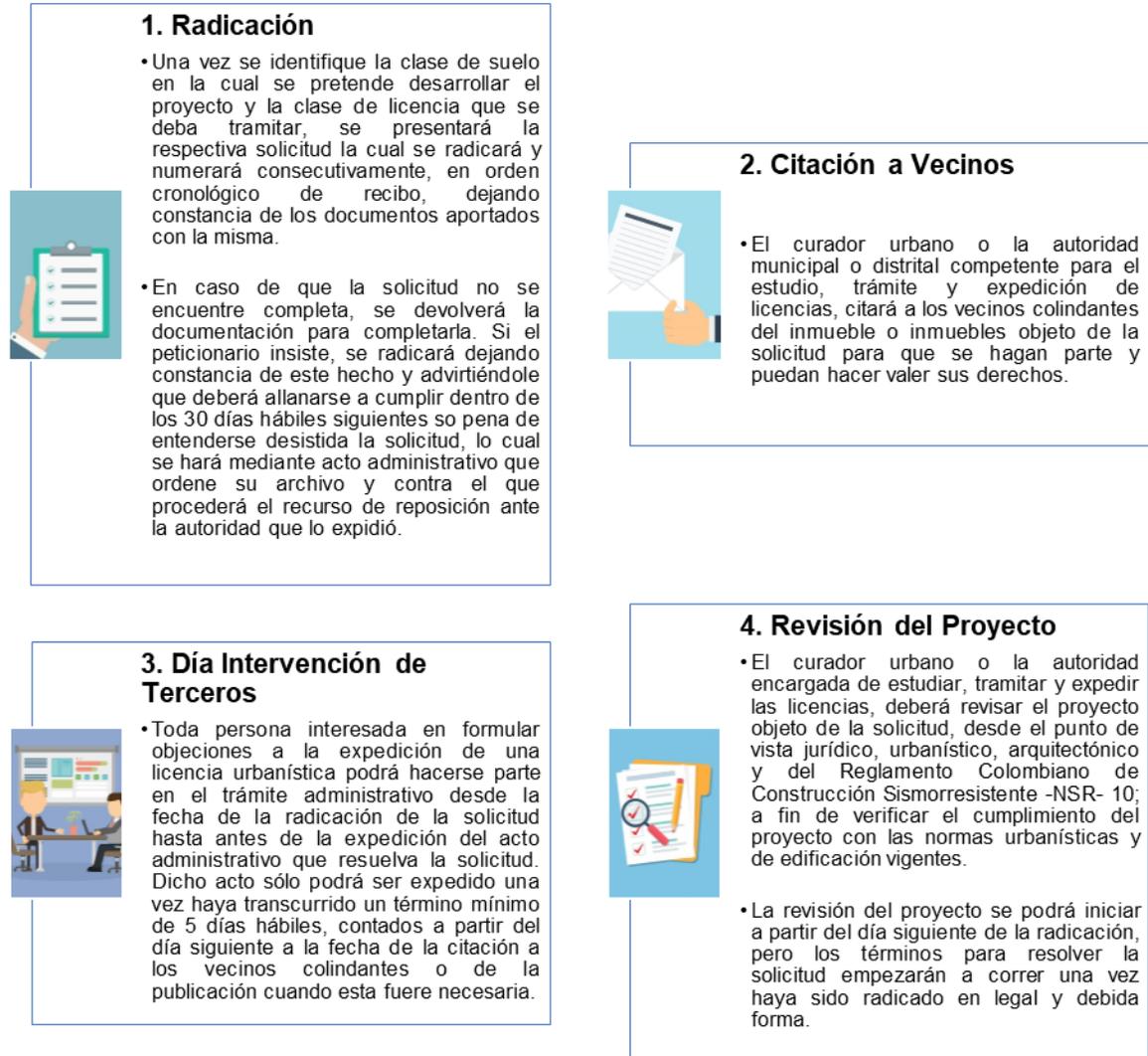
Para la obtención de la licencia de construcción se deben realizar los siguientes pasos:

- Escoger la curaduría urbana si es en ciudades donde existan más de una o en la oficina de planeación donde se va a realizar el trámite.
- Adjuntar junto con el formulario toda la documentación completa.
- Una vez la curaduría o la oficina de planeación tengan todos los documentos, la entidad emite un formato de valla que debe ser localizado en el predio objeto de la solicitud de la radicación, para información a los vecinos colindantes. Luego de la radicación el interesado deberá anexar las fotos de la valla instalada con la información indicada por la curaduría o la oficina de planeación. **(Ver anexo E)** en la valla se debe indicar las características básicas del proyecto, el número de radicación y el nombre de la curaduría o de la oficina de planeación dado el caso.

Una vez el promotor del proyecto haya radicado la documentación junto con los planos firmados por todos los profesionales y haya adjuntado las fotos de la valla de aviso a terceros, la curaduría comienza en procedimiento de estudio del proyecto, a continuación, se ilustrará en la gráfica 7. Un resumen de la secuencia que se debe seguir para completar con el proceso de la licencia de construcción.

¹⁸ COLOMBIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCION PÚBLICA. Decreto 564. (24, febrero, 2006). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 46192. 2016. Tit I. Cap II. Art 18.

Gráfica 7: Diagrama procedimiento ante curaduría u oficina de planeación.



5. Acta de Observación y Correcciones.

- Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas, revalidaciones de licencias y otras actuaciones, levantará por una sola vez, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.
- El solicitante contará con un plazo de 30 días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de 15 días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.



6. Acto Administrativo.

- Las autoridades competentes dentro del término legal expedirán el acto administrativo, el cual aprueba o niega la licencia. Contra los actos administrativos que resuelven la solicitud de licencia, proceden los recursos de reposición y apelación. Una licencia es susceptible de ser revocada por la misma autoridad que la expidió, o ante el alcalde Municipal o Distrital o de su delegado, en los términos previstos en el título V de la parte 1 del Código Contencioso Administrativo.



- El acto administrativo mediante el cual se otorga o se niega la licencia urbanística debe ser notificada a:
 - Al solicitante de la licencia.
 - A los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite.
 - Si el solicitante de la licencia es un poseedor, deberá notificarse personalmente al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

7. Vigencia de Licencias.

- Las licencias de urbanización, parcelación y construcción tendrán una vigencia de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme la licencia.
- Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de 36 meses prorrogables por un período adicional de 12 meses.
- La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.



Fuente: PORTAL OFICIAL DE INVERSIÓN DE COLOMBIA - PROCOLOMBIA - Manual Legal de la Construcción en Colombia 2018. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Publicaciones. 2018. p. 13 [consultado 05, marzo, 2020]. Archivo Pdf. Disponible en: <https://cutt.ly/syn7q7F>

Para visualizar como es la licencia final de un proyecto en Bogotá y Sogamoso (**Ver anexo F y G**)

3.3.2 Procedimiento final. Una vez el promotor del proyecto sea notificado de la aprobación de la licencia, se debe acercar él o la persona encargada del proyecto a realizar los pagos correspondientes a la licencia, por un lado, el cargo variable que lo expide bajo factura la curaduría y la oficina de planeación y con el borrador de la licencia de construcción, en la página de secretaria de Hacienda de la ciudad donde se trámite la licencia se debe pagar el impuesto de delineación urbana como se ilustra (**Ver anexo H**).

Cabe anotar que en las ciudades grandes este impuesto es bastante elevado, pero se puede hacer el pago del 10% del mismo para la expedición de la solicitud, pero antes de finalizar la construcción del proyecto se debe realizar la totalidad del pago.

Una vez se hayan realizado los pagos de la licencia se debe hacer un último trámite que es la impresión de los planos aprobados por el curador o la oficina de planeación, en la mayoría de los casos se opta por hacer esta impresión dentro de la misma curaduría, aunque no es de obligatoriedad hacerlo uno los puede imprimir donde el promotor lo desee, pero se puede demorar un poco más la expedición final de la licencia.

3.4 ENCUESTA - PERCEPCIÓN DE LOS PROCESOS DE SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La siguiente encuesta tiene como objetivo preguntarles a distintos profesionales que se desempeñan en cargos importantes en empresas del sector de la construcción ubicadas en las ciudades de Bogotá y Sogamoso, estos profesionales participan activamente en el procedimiento de solicitud de la licencia de construcción.

Cuadro 6: Preguntas a profesionales que participan en procesos de solicitud de licencia de construcción.

ITEM	PREGUNTA	PROFESIONAL 1	PROFESIONAL 2	PROFESIONAL 3
		<i>Daniel Alberto Castro</i>	<i>Erick Calderón Vallejo</i>	<i>Duvan Avella</i>
		<i>Urbanistika (Bogotá)</i>	<i>Inversiones Henro S.A.S (Bogotá)</i>	<i>Constructora Sigmar S.A.S. (Sogamoso)</i>
		<i>Gerente de Operaciones y Proyectos</i>	<i>Director De Obra</i>	<i>Arquitecto Residente</i>
1	¿En su empresa quien es la encargada del procedimiento para solicitar una licencia de construcción?	Dirección de Diseño	El encargado de realizar los procedimientos para solicitud de la licencia es el diseñador del proyecto.	Grupo interdisciplinario de profesionales AQUITECTO - GEOTECNISTA - ING CIVIL - ING ELECTRICO

Cuadro 7. (Continuación)

2	¿La empresa cuenta con un sistema gestión para este procedimiento?	No	No	No
3	¿En su empresa como se realiza el proceso de solicitud y expedición de una licencia de construcción?	Dirección de diseño prepara toda la información, y la presenta a la curaduría	Primero que todo se realizan los planos arquitectónicos y luego se adjudican los diseños técnicos, con estos requisitos el arquitecto debe recoger todos los documentos necesarios para presentar ante el ente público (curadurías), luego se realizan las observaciones del proyecto en su parte técnica, legal y estructural para después obtener el acto administrativo y poder dar inicio al desarrollo de la construcción del proyecto.	El arquitecto proyectista coordina y reúne todos los documentos, estudios y diseños que se necesitan de acuerdo a la licencia que se solicite, los radica en la curaduría o en su defecto planeación municipal, revisión del proyecto, se hacen las respectivas correcciones si son necesarias, después de tener el visto bueno del proyecto, se cancelan los costos de licenciamiento y se obtiene la licencia, no existe una guía se hace por experiencia, y muchas de las veces se comenten errores por no tener un paso a paso definido.
4	¿Ha tenido alguna/s demora/s o dificultad/es con ese proceso? si es Si ¿cual/es?	Errores en aplicación de las normas por parte de los auxiliares en las curadurías.	Si, en varias oportunidades las definiciones técnicas por parte de los entes y los revisores de proyecto varían, toca seguir las alineaciones de acuerdo a lo que estos entes o curadurías exigen.	Si por no tener un debido proceso, falta de documentos, estudios y permisos especiales ejemplo: conceptos de planeación, problemas legales del predio

Cuadro 7. (Continuación)

5	¿Estas demoras en promedio cuanto tiempo se demoran en corregirlas y presentan algún sobre costo?	No tienen costo, pero se pierde tiempo	Estas demoras pueden tomar hasta ocho meses o años y los sobrecostos se presentan al no poder iniciar actividades de desarrollo del proyecto.	Pueden retardar el proyecto de unos 3 a 8 meses dependiendo la situación, esto generara sobre costos de nóminas e imprevistos y alteración de cronogramas
---	--	--	---	---

Ficha Técnica

Técnica: Encuesta virtual.

Grupo objetivo: Profesionales a cargo del proceso de adquisición de predios o lotes.

Tipo de muestreo: Tres profesionales de empresas del sector de la construcción.

Medición: abril 2.019.

No. De Preguntas realizadas: 5

Tipo de Respuesta: SI/NO Descriptivas

De las encuestas practicadas a los profesionales se puede identificar los siguientes aspectos:

- En dos de las tres empresas existe un grupo de personas que acompañan el proceso de solicitud de la licencia de construcción, en la otra empresa lo realiza una sola persona.
- Ninguna de las empresas nombra el acompañamiento jurídico.
- Ninguna de las empresas cuenta con un proceso de gestión legal para este procedimiento.
- Las empresas B y C tienen en común que el arquitecto es el encargado hacer la gestión de la solicitud de licencia y apelan a su experiencia para hacer el procedimiento.
- Las tres empresas han tenido inconvenientes de diferente índole y esto genera principalmente demoras en el proceso que pueden llegar hasta los 8 meses además de sobre costos y retrasos con el inicio de la obra.

3.5 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- Uno de los errores más comunes es el mal diligenciamiento del formulario único de solicitud de licencias de construcción por dos razones, la primera es que la empresa nueva al no contar un equipo interdisciplinario donde se analicen todos los aspectos del formulario se tiende a que lo haga una sola persona y estos formularios exigen que sean revisados por la parte de ingeniería, arquitectura y legal.
- La segunda razón es no contar con toda la información necesaria completar el formulario, se debe tener muy claro la identificación de la solicitud, tales como el tipo de trámite, la modalidad, el uso que se va dar al proyecto, el área de construcción y al mismo tiempo se deben tener la información legal sobre el predio y la información de vecinos colindantes.
- Cuando el solicitante tenga todo el formulario diligenciado y revisado preferiblemente por una segunda persona, procede adjuntar los documentos que deben por obligación acompañar la solicitud, y por omisión o distracción olvida completar la documentación. Existen dos tipos de documentación la general o común y la específica. La primera se debe adjuntar independiente del trámite que se vaya a realizar, la segunda varía según la solicitud (parcelación, urbanización, construcción).
- En ciudades grandes donde los desplazamientos son tortuosos, es recomendable rellenar un borrador del formulario a lápiz y en lo posible tratar de reunir las firmas de todos los profesionales, dado el caso se cometa un error en el formulario, se pueda corregir y entregar lo antes posible. La recolección de las firmas de 5 a 7 profesionales en ciudades grandes es complicada por los desplazamientos y agendas de los mismos.
- Muchas veces por tratar de ganar tiempo en este proceso se radica la documentación incompleta, esta es aceptada por la curaduría, pero siempre se deja la aclaración que hasta no este cien por ciento completa no comienza a contar el tiempo que la ley estipula para la entrega del acta de observaciones. El error es que si se dejar pasar bastante tiempo sin completar la solicitud, esta no queda en firme lo que genera que la curaduría se tarde más tiempo del que uno tiene previsto en el proyecto.
- Recordar siempre que, si la obra nueva de construcción es mayor a los 2.000 metros cuadrados, es obligatorio que los planos estructurales sean evaluados por un revisor independiente.

- Una vez la curaduría acepte y apruebe la documentación y emita el acto administrativo, es importante recordar que se deben realizar dos pagos previos antes de comenzar las actividades preliminares de construcción, el primero son las expensas de la curaduría que estas mismas informan del valor a cancelar, el segundo pago es el impuesto de cada ciudad (impuesto de delineación urbana) que el constructor debe liquidar, para el ejemplo de Bogotá donde este impuesto es elevado, este se puede presentar con un pago mínimo del diez por ciento del mismo, si por alguna razón la empresa no cuenta con todo el capital suficiente para hacer este pago.
- Recordarles a las personas encargadas de estos trámites que todos los formularios requeridos se encuentran en los portales de internet de las curadurías, esto para evitar el pago de tramitadores que muchas veces se ubican a las afueras de las curadurías.
- Si la empresa constructora nueva tiene el presupuesto para contratar una persona o empresa con bastante experiencia en trámites ante curadurías, se sugiere hacer la inversión muchas veces por ahorrar costos se comentan fallas que producen sobre costos y mayores tiempos.

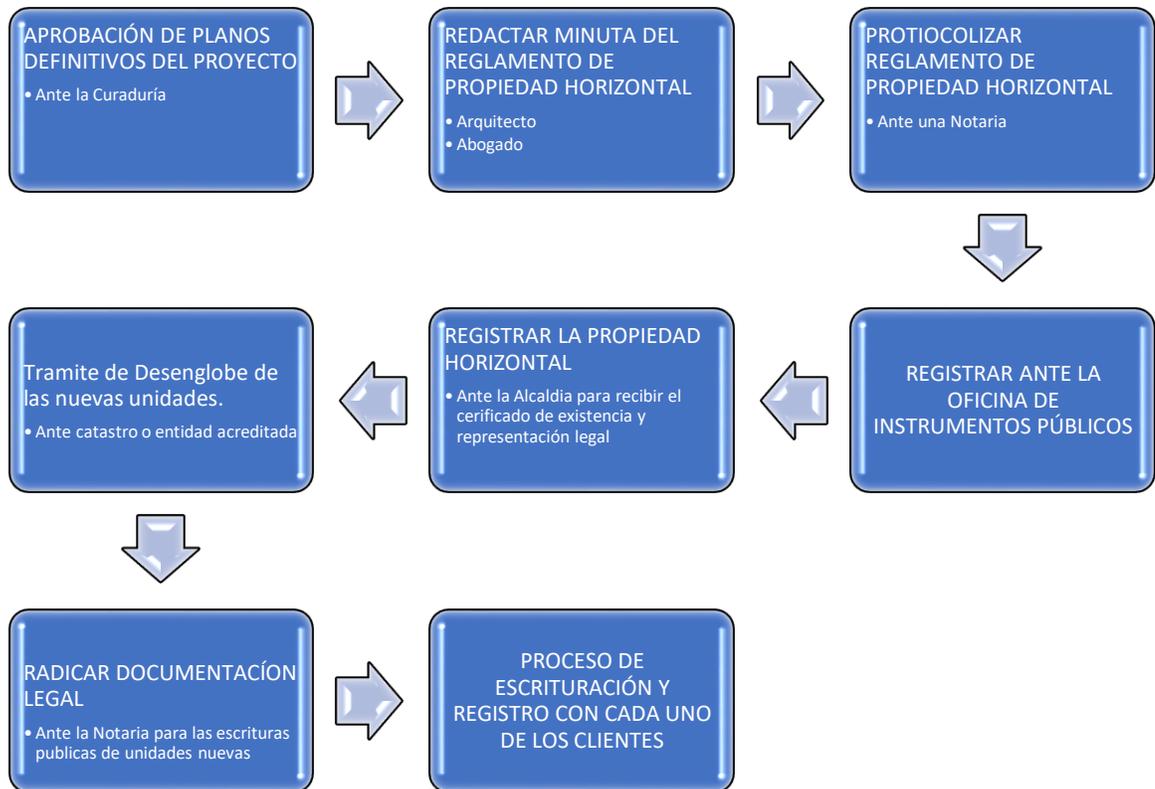
4. CAPÍTULO IV. ENTREGA Y OPERACIÓN DEL PROYECTO

Al comienzo de este trabajo se mencionaron 6 etapas en un proyecto de construcción, de las cuales 3 de ellas como las ventas, la actividades preliminares y la construcción como tal del proyecto cada promotor o constructor las desarrollaba a su manera con sus tiempos y sus recursos, pero existían otras tres etapas que se tenían que cumplir y realizar de manera obligatoria y siempre apegado a la normatividad legal para cada una de ellas, una vez se da la factibilidad legal del predio o lote se optaba por la compra del mismo y una vez se legalizaba ante registro la adquisición, se procedía a la solicitud de la licencia de construcción, una vez obtenida se empezaba la construcción del proyecto para finalizar con las entregas de las unidades inmobiliarias a los clientes finales.

Para que el promotor del proyecto puede realizar el procedimiento de entrega de los inmuebles debe tramitar el reglamento de propiedad horizontal y el Certificado Técnico de ocupación "CTO", el primero permite crear la ubicación, el tamaño, la caracterización de los apartamentos o casas, etc., y el CTO es un requisito relativamente nuevo que certifica que el proyecto fue construido con el cumplimiento de toda la normatividad urbanística más exactamente la NSR-10.

Una vez se obtengan las escrituras de los dos trámites se deben registrar para poder realizar el último paso del proyecto que es adjudicar legalmente las nuevas unidades del proyecto a los clientes, para esto se debe enviar a la notaria toda documentación requerida por parte de la constructora y comenzar a gestionar con cada cliente la documentación que se requiere de estos y de esta manera poder firmar las escrituras y hacerles la entrega material de los nuevos inmuebles, este procedimiento se puede observar en la gráfica 9. Procedimiento para la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Gráfica 8: Procedimiento para la constitución del reglamento de propiedad horizontal.



4.1 ¿QUÉ ES EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

Básicamente lo que le interesa al promotor es que el proyecto inmobiliario en construcción deje de ser propiedad del mismo y que ese dominio de esa propiedad pase a manos de los nuevos dueños, es decir, que al crear esa figura de la propiedad horizontal se genera un derecho sobre los bienes inmuebles del edificio o del conjunto de casas, pero no solo de las unidades sino también de las áreas comunes como lo pueden ser el salón comunal, parqueaderos, terrazas, etc.

El reglamento de propiedad horizontal en adelante RPH, se debe realizar bajo escritura pública y regístralo ante la oficina de registro público para que de esta manera se pueda formalizar y crear la persona jurídica y así ejercer el derecho de dominio sobre un bien común. Según la curaduría N° 1 de Bogotá este reglamento es:

Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común¹⁹.

Es importante resaltar lo que señala el artículo 4to de la ley 675 de 2001; “Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”²⁰.

Otra característica de la PH, es expresa de forma clara los lineamientos por los que se regirán los propietarios del proyecto, en cuanto a los deberes y derechos que tiene cada uno de ellos sobre su inmueble o sobre las áreas de uso común y recreativas.

4.1.1 Procedimiento para la constitución del reglamento de propiedad horizontal. Para constituir el reglamento de Propiedad Horizontal lo primero que se debe tener en cuenta son los tiempos que se puede demorar el trámite de cada actividad ante los diferentes entes territoriales.

Lo primero que se debe realizar es la aprobación de los planos definitivos del proyecto inmobiliario, para esto la persona encargada (Un arquitecto) con conocimientos en este tipo de trámites debe tramitar ante la curaduría (se recomienda que sea la misma que expidió la licencia de construcción) o la oficina de planeación la aprobación de los planos de propiedad horizontal, para esto se debe radicar la siguiente documentación:

Carta de solicitud firmada por los propietarios o apoderado

Certificado de tradición y Libertad vigente (con fecha no mayor a 30 días calendario)

Copia del impuesto predial del último año o certificación catastral
Copia de la cedula del propietario

Poder para actuar (con presentación personal ante notario por parte de quien lo otorga en original)

Copia de Licencias anteriores

¹⁹ CURADURÍA URBANA 1. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. Sec. Nuestros Servicios. s.f. [Consultado 20, marzo, 2020] Disponible en: <https://curaduria1bogota.com/servicios/otros-tramites/>

²⁰ Ley 675. 2001. Op.cit; Tít I. Cap II. Art 4.

Copia de los planos de primera gestión

Copia de los planos de propiedad Horizontal (debidamente amojonados y alinderados) junto con el cuadro de áreas²¹.

Si la licencia anterior ya está vencida se debe aportar certificación firmada por los propietarios donde manifiesten que la obra ya fue ejecutada en su totalidad.

En segundo lugar y una vez estén aprobados los planos definitivos del proyecto, se debe redactar la minuta de la escritura de la Propiedad horizontal la cual debe contener como mínimo los siguientes aspectos según el artículo 5° de la ley 675 de 2001:

Nombre del propietario con su respectiva identificación.

Nombre distintivo del edificio o conjunto.

Determinación del terreno(s), indicando: nomenclatura, área, linderos, títulos de adquisición, folios de matrícula inmobiliaria.

Identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, o por la entidad o persona que haga sus veces.

Determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

Los factores de copropiedad y los patrones de contribución.

La destinación o uso de los bienes de uso particular.

Las especificaciones de construcción, seguridad y salubridad.

Reglamento sobre la administración, dirección y control de la personería jurídica.

Reglas sobre la organización y funcionamiento del edificio.

Además, debe ser anexado licencia de construcción y los planos aprobados por la autoridad competente²².

Una vez finalizada la minuta de la escritura de la propiedad horizontal, se procederá a protocolizarla ante una notaría para que le otorgue la validez de la creación, para

²¹ CURADURÍA URBANA 2. Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. agosto, 2017. p. 1 [Consultado 20, marzo, 2019] Archivo Pdf. Disponible en: https://curaduria2bogota.com.co/Requisitos/Aproba_Planos_ProHorizontal.pdf

²². Ley 675: 2001. Op.cit; Tit I. Cap II. Art.5.

esto se debe adjuntar los siguientes documentos según la Notaria 18 de la Ciudad de Cali:

Certificado de existencia y representación legal expedida por la Cámara de Comercio.

Licencia de construcción expedida por una curaduría urbana.

Planos arquitectónicos y urbanísticos aprobados.

Elaboración de minuta con:

- Coeficiente de copropiedad.
- Proyecto de división
- Memoria descriptiva.
- Estatutos de los copropietarios.
- Determinación de las áreas comunes²³.

El tercer trámite es registrar la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos, para que tenga eficacia ante terceros y surja la persona jurídica.

El cuarto paso es la solicitud del trámite de la inscripción de la propiedad horizontal y de esta manera recibir el certificado de existencia y la representación legal ante la alcaldía donde se construyó el proyecto, para este trámite se debe presentar los siguientes documentos según la Secretaria Distrital de Gobierno: ²⁴

Copia de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal y sus reformas si existieran.

Certificado de tradición y libertad de la escritura de constitución de la propiedad horizontal no mayor a 30 días.

Acta mediante el cual fue designado el administrador (a) y Revisor Fiscal (cuando indique) de la copropiedad indicando el periodo para el cual fue elegido.

Documento suscrito por el administrador y/o el Revisor Fiscal (cuando aplique) aceptando el cargo, acompañado de la respectiva copia de los documentos de identidad.

Por último, se debe realizar el trámite de desenglobe del reglamento de propiedad horizontal ante la oficina de catastro o la entidad pública acreditada dependiendo de la ciudad.

²³ NOTARIA 18 DE CALI. Requisitos para Reglamento de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Cali. CO. sec. Nuestros Servicios. 17, julio, 2013. [02, abril, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/Oyn0MUg>

²⁴ ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D, C. Inscripción de la Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 02, abril, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/Lyn03ua>

4.1.2 Obtención de la personaría jurídica de la propiedad horizontal. El resultado de esta serie de trámites permite al promotor del proyecto la creación de la personaría jurídica lo cual le permite comenzar con la administración correcta de los bienes y servicios comunes del edificio o conjunto de casas, esta dirección y control de la administración la puede hacer el mismo constructor o si quiere la puede delegar a un tercero. El otro factor importante de esta serie de trámites es que una vez se registre la escritura de PH ante la oficina de registro el promotor del proyecto puede comenzar hacer la adjudicación de las inmuebles a sus nuevos propietarios, esto se explicara al final de este capítulo.

Es muy importante resaltar que este es un proceso que puede tardar entre 4 a 6 meses ya que el más mínimo error que se cometa genera que cada una de los 4 procedimientos ante cada entidad (curaduría, notaria, oficina de registro y alcaldía) no acepte y devuelva el trámite, lo que generara un atraso en el resto del proceso.

4.2 CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

Como se había mencionado al principio de este capítulo acerca de una documentación técnico-legal, la cual es requerimiento para que los promotores de proyectos inmobiliarios puedan enajenar las nuevas unidades a sus nuevos propietarios, una de ellas es el CTO o “Certificado Técnico de ocupación” una figura relativamente nueva que fue creada con la ley 1796 del año 2016 o mejor conocida como la ley de vivienda segura “Por la cual se establecen medidas enfocadas a la 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, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”²⁵ con esta ley el gobierno busca nuevas oportunidades para que se mejore la industria de la construcción y se den mejores garantías en seguridad por parte de las empresas edificadoras a la población en general.

Esta ley surge a raíz de la necesidad del gobierno por proteger a los consumidores del mercado inmobiliario, ejerciendo un mayor control desde la fase de diseños estructurales hasta la creación o pago de pólizas que cubran la estabilidad de las edificaciones hasta por 10 años, todo este control tiene como punto de inflexión lo sucedido con el edificio SPACE en Medellín, este mal infortunado evento dejo entrevisto que no existen responsables (diseñadores, curadores, constructoras,

²⁵ COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 1796. (13, Julio, 2016), por la cual se establecen medidas enfocadas a la 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, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 49933. 2016. Tit.I.

etc.) por la calidad de las obras y bajo cumplimiento de las normas de construcción urbanísticas.

Lo que el gobierno pretende con esta ley es que toda la cadena de producción de un proyecto de ingeniería civil o de construcción sea haga responsable por cada una de las etapas del mismo, las principales medidas de esta ley son:

- Procurar que todos los proyectos sin excepción alguna eviten la revisión de los diseños especialmente los estructurales y la supervisión de la edificación.
- Que los diseñadores, revisores y supervisores sean totalmente responsables de su profesión, a través un endurecimiento del régimen de responsabilidad profesional.
- Las curadurías y notarias ejercen mayor control y vigilancia.
- Proteger a los consumidores con pólizas de estabilidad, los enajenadores estarán obligados a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados en el futuro.

Esta nueva ley de vivienda segura la aplicaremos a nuestro caso de estudio enfocándonos en el proceso de expedición del CTO, y de los trámites que afectan directamente tanto en tiempo como recursos a los proyectos inmobiliarios.

4.2.1 Revisión independiente de los diseños estructurales. Aunque este trámite se debe realizar en la etapa de licenciamiento del proyecto se explicara mejor en este punto ya que está dentro de la ley de vivienda segura y para una mejor explicación de la misma se hará hincapié en este punto.

Las curadurías u oficinas de planeación están obligadas a solicitarle al constructor la revisión de los diseños estructurales del proyecto en virtud de corroborar bajo una segunda inspección de los planos estructurales que estén de acuerdo a la ley NSR-10, este revisor es de libre escogencia por parte del constructor, pero tiene que ser ajeno e independiente a la empresa constructora y asumirá los gastos del mismo, podrá ser una persona natural o jurídica.

La revisión independiente es de obligatoriedad en los siguientes casos:

- Edificaciones que tengan o superen los 2.000 m² de área construida
- Ampliaciones mediante las cuales las edificaciones alcancen los 2.000 m² de área construida
- Edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida

- Revisión de los diseños para edificaciones de menos de 2.000 m² de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente.

Una vez el revisor haya hecho su labor debe expedir una constancia que certifique que todos los planos estructurales cumplen con la totalidad de las normas de sismo-resistencia y debe entregar memoria de los cálculos y planos estructurales, y memorial en el que certifica el alcance de la revisión efectuada todo estos firmados.

4.2.2 Supervisión técnica independiente. Este es un proceso que los constructores deben realizar desde el momento que se inicie la etapa de actividades preliminares y que concluye con la terminación de la construcción de la obra, y al igual que el anterior tramite el constructor del proyecto debe contratar a una persona natural o jurídica que cumple con los requisitos de supervisor de obra independiente, y es obligatorio contar con este durante todo el proceso constructivo si se dan alguno de los siguientes eventos:

- a. Edificaciones que tengan o superen los 2.000 m² de área construida.
- b. Ampliaciones mediante las cuales las edificaciones alcancen los 2.000 m² de área construida.
- c. Edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida.
- d. El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir Supervisión Técnica Independiente para edificaciones de menos de 2.000 m² de área construida, debido a la complejidad, procedimiento constructivo especial o materiales empleados en la edificación, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.²⁶

4.2.3 EXPEDICIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL CTO

El supervisor técnico independiente tiene como objetivo primordial velar por la calidad y buenas practicas constructivas dentro de las obras, pero también es el encargado de expedir el Certificado técnico de ocupación, esto quiere decir que emite un concepto donde certifica que tanto el estudio de suelos, como los planos arquitectónicos y estructurales aprobados como lo es la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales aprobados por la curaduría u oficinas de planeación están acorde con lo ejecutado en obra, el supervisor debe llevar un compendio de actas de obras mensuales y junto con la bitácora de obra expide el CTO bajo la gravedad de juramento donde compromete su responsabilidad profesional, este CTO lo debe elevar a una escritura pública.

Cuando se tenga la escritura protocolizada del CTO, el siguiente tramite es inscribirlos en la oficina de registro instrumentos públicos, es allí donde todo es

²⁶ Ibíd. Tit II. Cap I. Art. 4.

proceso tiene su fin y es que hasta que no esté registrada debidamente la escritura del CTO no se puede efectuar la enajenación o la transferencia de las unidades inmobiliarias nuevas a sus propietarios.

Imagen 7: Proceso constructivo.



Fuente: CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – CAMACOL -. MINISTERIO DE VIVIENDA. Ley de Vivienda Segura y Su Reglamentación. [Sitio Web]. Tunja. CO. s.f. [consultado 05, abril, 2020]

4.3 ENTREGA FINAL DE LOS INMUEBLES

El último proceso de la gestión legal inmobiliaria es la escrituración de los inmuebles por parte del constructor a los nuevos propietarios, este proceso se divide en dos partes, por un lado, la enajenación del inmueble mediante escritura pública ante una notaría con su debido registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos y por otra parte la entrega material bajo acta de las unidades inmobiliarias.

Para este trabajo teniendo en cuenta la aplicación de la parte legal de las etapas de un proyecto constructivo solo se analizará la entrega del inmueble por medio de la escrituración, lo primero es tener clara la documentación requerida por ambas partes para este procedimiento y segundo el paso a paso que se debe realizar.

La documentación requerida por ambas partes es similar a la que se enumeró en el capítulo dos este trabajo ya que son requisitos muy similares los que requiere la notaria donde se vayan a realizar las escrituras, los documentos adicionales son los siguientes:

- Una copia de ser posible en original y digital del Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente registrado donde conste los números de matrículas inmobiliarias de cada unidad.
- El CTO que puede presentarse en una escritura independiente o estar vinculado dentro del RPH.
- A diferencia de la adquisición del predio donde se construyó el proyecto inmobiliario, en este caso si es necesario aportar el certificado de libertad y tradición de todas las unidades, debido a que son nuevas y es necesario verificar los números de matrículas inmobiliarias y chips catastrales.
- Al ser unidades nuevas están libres de pagos de impuesto predial y dependiendo de la ciudad de impuesto de valorización, siempre y cuando se haga el trámite de la escritura en el año en curso de la expedición del RPH, si se llegase a dar el caso que algunas unidades se escrituren en los siguientes años se debe presentar el pago de dichos impuestos y estos estarán a cargo del enajenador.
- En este caso los inmuebles nuevos están sometidos a propiedad horizontal, se requiere la correspondiente paz y salvo. Lo expide la administración del conjunto o edificio.
- Si el nuevo propietario pagara el saldo final del inmueble con crédito hipotecario, conjuntamente se debe realizar un contrato de compraventa que debe estar dentro de la escritura pública, además se deben aportar la documentación básica de la entidad financiera. Si el pago se hace bajo la modalidad de leasing habitacional, se debe realizar una transferencia a nombre del banco. En ambos casos el cliente debe aportar la carta del crédito o del leasing aprobado por parte de la entidad financiera.
- En algunos casos las entidades financieras para la firma de la escritura exigen el acta de entrega del inmueble y la factura del mismo.

El procedimiento de escrituración de las nuevas unidades es igual al de adquisición del predio del capítulo 2, se debe presentar toda la documentación con antelación ante la notaria para la revisión de la misma y si todo está en orden, se citarán a las dos partes para que hagan presencia y bajo juramento firmen la escritura pública. Una vez se lea y se firme de proceder a realizar los pagos que le corresponde a cada una de las partes y si se desea la notaria hará el trámite de radicación ante la oficina de registro de instrumentos públicos, se debe tener claridad que, sin este último trámite aprobado, el propietario del inmueble seguirá siendo el constructor del proyecto.

4.4 PERCEPCIÓN NOTARIAL DE LA GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA.

En el capítulo 4, se analizó y se describió los trámites necesarios para poder hacer la entrega legal o por escritura de las unidades nuevas del proyecto inmobiliario a los clientes y al igual que en el capítulo 2 adquisición de un bien inmueble, existe la participación activa de la notaria, debido a que todos los proyectos inmobiliarios comienzan con la adquisición de un inmueble que luego de ser edificado horizontal o verticalmente terminan en una subdivisión de unidades inmobiliarias. Es la razón por la cual se realiza una entrevista al notario el señor Edgar Ulloa para analizar, consultar e investigar acerca de todos los trámites, procedimientos y procesos de gestión legal inmobiliaria.

NOMBRE: Edgar Ulloa Ulloa

NOTARIA: Tercera de Sogamoso – Boyacá

1. ¿En promedio cuantas escrituras de actos de compraventa de bienes inmuebles se hacen al mes en su notaria?

Rta/ En promedio las escrituraciones que se realizan en la Notaria Tercera de Sogamoso en actos de compraventa de bienes inmuebles son de 200 escrituras

- ¿De este número de escrituras de actos de compraventa de bienes inmuebles realizadas que porcentaje es devuelto o no aceptada por la oficina de instrumentos públicos?

Rta/ Mínimo de 2 o 3 por mes

- ¿De este porcentaje cuales son las 2 o 3 mayores causas de devolución o no aceptación?

Rta/ Normalmente antes de 10 años hacia atrás habían muchas calificaciones de las escrituras en la oficina registro que no eran tan exigentes, muchas veces calificaban escritura pero no tenían en cuenta los antecedentes de ese título último que entro a registro, si tú llegas con ese escritura después un tiempo hacia acá vas encontrar incongruencias entre las áreas posiblemente escritas en el registro, en el folio de matrícula, en el título de escriturario que tiene propietario y de los datos tiene el IGAC con la actualización de la propiedad inmobiliaria en el país se entró a hacer una depuración del sistema escriturario en el país, que comprende IGAC y oficina de registro, entonces muchas veces cuando el usuario no lleva el certificado de tradición para verlo cuando se realiza la escritura es cuando no se pueden detectar esos errores, muchas veces un usuario insiste en que se haga su escritura sin tener certificado entonces el notario únicamente se fundamenta

en qué? se fundamente en su título escriturario y realiza la escritura en eso y ahí termina, entonces vienen los inconsistentes. Segundo vienen calificaciones antiguas de la oficina de registro que tampoco coinciden con los que tiene actualmente el IGAC entonces hasta q esos datos se actualicen se van a presentar esas circunstancias, por esa razón el gobierno nacional saco una instrucción conjunta entre IGAC y oficina de registro para ser aplicada para todos en esos casos y esto viene depurando el sistema de calificación y muchos predios han venido calificándose de una manera a veces los califican de manera errada o a veces no les incluyen los datos que están en la escritura es una de las causales que se presentan.

Eso generalmente cuando son predios de compraventa pero otra situación de evolución de escrituras es la situación de los reglamento de propiedad horizontal, no todas las personas saben hacer reglamentos de propiedad horizontal, no todos los arquitectos por ser arquitectos saben hacer reglamentos y no todos los abogados que no sepan de propiedad horizontal saben hacer reglamentos, entonces tienen que especializarse todas maneras las personas que vayan realizar eso reglamentos que tienen un sin número de situaciones internas para que puedan pasar en la oficina de registro y que coincidan las áreas comunes, que coincidan también las áreas de construcción, las áreas privadas, las áreas de propiedad privada, y otros factores que vienen también envueltos dentro del lote que inicialmente donde van hacer la construcción, ahí se comenta de muchos errores por qué? por qué en la notaria no se revisan lo que son números únicamente las áreas generales, pero todo lo que son áreas comunes, coeficientes todo lo demás ya es propio del arquitecto o el abogado que realiza.

Otras situaciones se presentan porque es que en la curaduría cuando expide los documentos necesarios de licencia y construcción muchas veces no actualizan y no revisan bien las áreas y tampoco revisan y actualizan el estado jurídico del bien, entonces viene el error también de la oficina de curaduría o de la oficina de planeación y con esa licencia pues el notario va trabajar, o quien realiza la propiedad horizontal va a trabajar, entonces viene el error de atrás.

2. ¿Qué porcentaje de personas o empresas se presentan en la notaria o adjuntan un estudio de títulos del inmueble?

Rta/ Generalmente hay estudio de títulos únicamente cuando hay créditos hipotecarios, cuando hay créditos hipotecarios el abogado del banco realiza el estudio de títulos, pero las empresas nunca presentan el estudio de títulos, simplemente presentan el certificado de tradición y el notario lo analiza y dice si es posible o no realizar el acto jurídico.

3. ¿De todos los documentos que se deben presentar para la escritura de actos de compraventa de bienes inmuebles cual o cuales son los que más demoras o son más difíciles de adjuntar?

Rta/ La documentación que se debe realizar a la escritura son sencillas, en las compraventas son generales siempre son los mismos, cuando hablamos de reglamento de propiedad pues si se necesitan más documentos, como son las licencias, más complicados ya cuando son vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario, también se necesitan más documentos porque se exigen otros que pide el Gobierno Nacional, pero cuando son compraventas únicamente el paz y salvo del pago de impuestos, el certificado de tradición del título anterior y cuando son apartamentos pago de administración y las cédulas de los interesados.

4. ¿Es necesario adjuntar al proceso de escrituración de actos de compraventa de bienes inmuebles la copia de la promesa de compra y venta? ¿Si o No, o es un tema más de garantía entre las partes?

Rta/ No es obligatorio presentar el documento de compraventa, los bancos lo solicitan cuando hay crédito hipotecario porque ellos se fundamentan en el contrato para hacer u otorgar el crédito, pero cuando las partes son entre particulares sin créditos generalmente nunca anexan el documento. Y no es exigible

5. ¿Ha su forma de ver el documento del contrato de promesa de compraventa es importante en un negocio inmobiliario?

Rta/ Claro, es que el negocio inmobiliario lo primero que realiza es el contrato de compraventa la promesa de compraventa esa es la que da la base para iniciar y comprometerse en el negocio jurídico, la escritura es la terminación de ese contrato de compraventa la finalización para llevar a la oficina de registro, pero la base del negocio es el contrato de compraventa.

6. ¿Qué porcentaje de personas preguntan con antelación cuanto se debe pagar por gastos notariales y de registro?

Rta/ La mayoría, pues hay situaciones especiales de pronto para la gente del campo que viene y hacen su escritura y no hacen dos viajes a preguntar cuánto valía, pero generalmente las personas siempre preguntan cuánto vale su trámite notarial y cuánto vale su derecho de registro cuánto vale su boleta fiscal, realmente se preparan para eso.

7. ¿Qué porcentaje de personas se presenta en la notaria en compañía de un Abogado o Arquitecto que ayude con la verificación de la escritura?

Rta/ Casi nunca se presentan las partes con abogados o con arquitectos, cuando hay reglamento de propiedad horizontal el arquitecto siempre está en contacto con una funcionaria de la notaría con el fin de hacer la primera revisión, la segunda o tercera revisión para que coordinen los errores que se puedan encontrar antes de elaborar la escritura, pero cuando son negocios de compraventa entre particular entre empresas generalmente nunca van con abogados o a veces van con abogados cuando resuelven una situación jurídica entre ellos y van ambos abogados a revisar que lo que acordaron ellos oficinas en su demanda judicial es lo que se aplicará en la oficina.

8. ¿Cuál puede ser el mayor argumento de controversia entre las partes?

Rta/ No las controversias entre las partes son muy muy raras porque han analizado el precio, han analizado el predio, han conocido su certificado de tradición y libertad entonces las personas cuando realizan su negocio jurídico ya saben más o menos a qué se deben a tener o si no pues no realizan el negocio, hay la ventaja de la propiedad inmobiliaria es saber negociar al momento de firmar la promesa de compraventa y saber cómo se encuentra su estado, el estado jurídico del inmueble para evitar que cuando vayan hacer la escritura encuentran situaciones jurídicas que les causen inconvenientes al negocio.

Otra situación que se presenta frente a eso es que generalmente la gente o las personas contratantes tanto vendedor como comprador tienen la mentalidad de no realizar la escritura pública con el mismo precio que realizó la promesa de compraventa ¿con el fin de evitar que? Costos fiscales para el vendedor si hace el negocio en la escritura pública menos del negocio que hizo en la promesa de compraventa pues se va ahorrar un porcentaje en la retención en la fuente y los gastos notariales el comprador también si la déjame por menos valor del que aparece en la promesa de compraventa pues se ahorra boleta fiscal, gastos de registro pero que se presenta el gobierno nacional a raíz de la reforma tributaria que se estableció para el 28 de diciembre del año pasado establece un artículo específico donde se dice que las partes bajo la gravedad de juramento deben manifestar al notario que el negocio que realizan dándole el valor a la escritura es el mismo negocio que hicieron ellos en la compraventa decir que no está sujeto a pactos secretos o privados esto con el fin de que se haga una realidad jurídica, algunos lo cumplen otros no, uno solamente hace la advertencia en la escritura.

9. ¿Cuándo una empresa constructora quiere comprar un lote para desarrollar su o proyecto, cuales son los principales inconvenientes que se presentan en el momento de realizar el proceso de escrituración?

Rta/ A el momento de realizar la escritura no deben haber inconvenientes simplemente que deben realizar los documentos necesarios, lo que sí debe

cuidarse el comprador o la empresa al comprar el lote, es que ese lote cumplan las expectativas que tienen para su proyecto de construcción porque muchas veces compran que es urbano que es suburbano que tiene tanto de paramento que no tiene tanto de paramento, entonces esas situaciones son las que se deban analizar al momento de firmar la promesa de compraventa mas no la escritura.

10. ¿Se recomienda hacer una factibilidad del lote antes de realizar la promesa de compraventa?

Rta/ Si señor claro; realmente cuando existe compraventa de inmuebles que no entienda sobre la situación jurídica del predio puede verse en vuelto en situaciones que no le van a gustar, si realizamos proyectos constructivos que pasa es bueno que se asesoren los negociantes en que en el estado actual de lote cuánto le quitan de paramento cuanto permiten de altura de más áreas privadas áreas comunes porque de lo contrario su proyecto constructivo puede tener inconvenientes en el futuro claro es necesario.

11. ¿Podría explicar de qué se trata el CTO (Certificado Técnico de Ocupación)?

Rta/ Si eso nació con el problema del edificio space en Medellín, a raíz de la caída de esos edificios, a raíz de varias construcciones que fueron mal hechas y sin los parámetros legales y de construcción como lo que pasó en Cartagena entonces el Gobierno Nacional expidió un decreto donde habla también del certificado técnico de ocupación qué significa eso? que para la fecha cuando inició dicha reglamentación se estableció que las construcciones que tengan más de 2000 metros están obligadas a tener un certificado técnico de ocupación con el fin de que puedan realizar las ventas de sus unidades inmobiliarias sin ese certificado no habrá venta, eso garantiza tanto el constructor como a el comprador de vivienda, qué significa eso? que el constructor va a tener un grupo de profesionales ingenieros o arquitectos que llevan las minutas de su construcción que son independientes al constructor como tal con el fin de que elaboren ese certificado técnico de ocupación igualmente se hacen responsables del mismo. ha pasado que han llegado a preguntar a la notaria y no tenían conocimiento que es esto, y se les ha explicado que realmente es obligatorio para sus ventas; segundo el notario no puede hacer la escritura si no tiene certificado y el registrador de instrumentos públicos no puede registrar esa escritura si no tiene ese certificado.

Conclusiones de la entrevista:

Durante la entrevista se trató de abarcar preguntas que tuvieran relación con los objetivos del trabajo, es decir, con los tramites y procedimientos legales que son

necesarios para la ejecución de proyectos inmobiliarios en el país y con esto tratar de identificar las posible fallas o demoras en cada uno de las etapas legas.

Lo primero que se quería evidenciar era la cantidad o el número de escrituras de compra y venta que se realizan al mes en una sola notaria de una ciudad intermedia del país y con esto poder dimensionar que el sector inmobiliario es bastante agitado y que, si no se toman las medidas necesarias para mitigar el riesgo antes de firmar una escritura, las consecuencias pueden ser desfavorables en la mayoría de veces para quien compra el inmueble.

Aunque el número de escrituras no aceptadas por la Oficina de Registro Público no son altas, la entrevista confirma que las personas o empresas no hacen casi nunca un estudio de títulos antes de comprar un bien inmueble y mucho menos solicitan ayuda por parte de arquitectos o de abogados que les ayuden en el momento de la escritura, cabe aclarar que si la compra está sujeta a un crédito con una entidad financiera es de obligación realizar el estudio de títulos, pero por que los bancos más exactamente si obligan a los clientes a pagar un estudios títulos? La respuesta es que ellos no ponen en riesgo su capital sin antes estar seguros que el inmueble cumple con los requisitos legales.

El Doctor ULLOA, comenta que los asesores de la notaria muchas veces son quienes terminan analizando el certificado de tradición y libertad por si existe alguna sucesión, hipoteca, etc. Pero al no tener la tradición completa del inmueble, indica que el mayor problema por no hacer un adecuado estudio de títulos con los predios son el registro de las áreas y mucho más si son inmuebles con más de 10 años, en la entrevista explica la problemática que existe con las incongruencias de las áreas en registro o en el IGAC.

El notario recalca la importancia de hacer una adecuada promesa de compraventa, ya que es la base del negocio inmobiliario, asegura que no es exigible para la notaria, pero si para los bancos cuando actúan dentro del negocio.

Otro de los errores que se suelen cometer al momento de escriturar las unidades nuevas a los clientes, tiene que ver con la constitución del reglamento de propiedad horizontal. Él cuenta que muchas veces quedan mal hechos por que tanto arquitectos como abogados creen saber hacerlos y sin tener el conocimiento adecuado elaboran el reglamento y pasa sin mayor revisión por la curaduría y al momento de analizarlo en la notaria allá solo revisan las áreas generales mas no la numeración de cada unidad y el error lo identifican en la oficina instrumentos de registro público, la cual hace la devolución del reglamento, lo que afecta en tiempo a los constructores que necesitan comenzar con la escrituración de las unidades.

La recomendación que él hace para las empresas constructoras antes de negociar o comprar un lote, es que cumpla con las expectativas del proyecto, dicho en otras

palabras, que se haga una factibilidad tanto técnico como legal del inmueble, de no ser así, la empresa se puede ver envuelta en situaciones complicadas.

Finalmente, hace una explicación corta de lo que es el nuevo requisito para poder escrituras unidades de vivienda nueva, como lo es el CTO y la importancia de este dentro del proceso constructivo debido a que si no se lleva este registro no es posible hacer las ventas y concluye agregando que le ha sucedido que llegan constructores preguntando por dicho requisito.

4.5 IDENTIFICACIÓN DE ERRORES Y RECOMENDACIONES EN EL PROCESO DE ENTREGA DE LAS UNIDADES NUEVAS

- En la mayoría de trámites que se deben realizar dentro la gestión legal inmobiliaria el principal factor que afecta de manera negativa a los proyectos inmobiliarios es el manejo del tiempo y en esta etapa aún más, porque se debe acudir y muchos entes estáteles públicos y/o privados, tales como, curadurías, notarias, oficina de registro, alcaldías, oficinas de planeación y registro etc. Para poder realizar la escrituración de las unidades nuevas a los clientes.
- Una recomendación muy importante acerca de la solicitud del RPH es verificar que los planos aprobados para la licencia de construcción sean los mismos con los que se van hacer el trámite de la solicitud del RPH, en muchos casos las constructoras suelen hacer cambios en los planos originales y es por un tema comercial (aumentos o disminución de áreas de las unidades en construcción) o por decisiones técnicas, lo importante es realizar la aprobación de cambios en la licencia ante la curaduría antes de tramitar la solicitud del RPH.
- El RPH es un documento extenso que contiene no solo la información del proyecto o de las unidades en construcción de las cuales se debe encargar a un arquitecto del contenido de esta parte, sino que también debe estructurarse junto con un abogado ya que contiene información legal de mucha relevancia y al mismo tiempo se puede incluir en él los reglamentos con los que se regirán los propietarios donde se deben tener en cuenta el aspecto social como horarios, restricciones de todo tipo. Por esta razón un error que se comete es dejar en manos de una sola persona el contenido del mismo, entre más profesionales (personas naturales o jurídicas) lo lean una y otra vez, menos errores se tendrán que resarcir en el futuro.
- Se recomienda hacer la solicitud del RPH como mínimo unos 3 meses previos a la finalización del proceso constructivo del proyecto ya que este puede tardar 45 días mínimo.
- Una recomendación general en todos los tramites es que se lea una, dos y tres veces todos los documentos para tratar de encontrar errores de digitación. pero

en especial en este trámite una vez sea aprobado el RPH por la curaduría, se verifique el CUADRO DE AREAS entregado por la curaduría contra las áreas prometidas en venta y sociales de todas las zonas del proyecto. El no hacer esta acción puede desembocar en que el proceso continúe y si el RPH es registrado y en el momento de hacer las escrituras de una unidad se llegase a evidenciar que un solo dato como por ejemplo un metro de más o menos de área de construcción de un apartamento no coincide, se debe iniciar todo el proceso de nuevo para poder modificar el RPH.

- Un constructor nuevo que este por finalizar la construcción del proyecto y desee realizar la escritura del RPH ante una notaría, debe saber que tiene que adjuntar el CTO obligatoriamente según la ley de vivienda segura del 2.016, esta ley al ser relativamente nueva puede generar que por omisión o desconocimiento de la misma de la constructora no haya realizado este trámite, lo que generaría que no se puede realizar la protocolización del RPH.
- Es recomendable realizar el trámite de escrituración del RPH y del CTO al mismo tiempo para que ambos queden dentro de una sola escritura y así poder registrarla ante la oficina de registro público, aclarar que ambos trámites se pueden realizar por aparte.
- La recomendación para la expedición del CTO es hacerlo de manera mensual para tener toda la información reciente, este trámite se puede hacer al finalizar la construcción, pero si faltase información se debe recurrir a las memorias de obra para poder complementarlo.
- Un error muy común es no tener la información actualizada para la solicitud de cada trámite que se debe realizar y por ende la falta de un solo documento genera que el proceso se retrase hasta radicar en debida forma la documentación. La recomendación es solicitar los requisitos con antelación y no confiarse que siempre los mismos, esto radica en que cada cuatro años se hace cambio de alcaldías lo que genera nuevas personas al mando de cada entidad y esto conlleva a que las aplicaciones de las solicitudes cambien y aumentan los requisitos porque cada vez hay más control sobre esta industria de la construcción.
- Una vez se cuenten con toda la documentación requerida para dar inicio a la entrega legal de los inmuebles (proceso de escrituración de las unidades de vivienda nuevas a los clientes) se debe realizar un check list de cada cliente ya que cada escritura es diferente por su forma de pago, se debe tener en cuenta si ya está a paz y salvo con la constructora, si entrego toda la documentación necesaria, si el pago del inmueble tiene financiación solicitar con antelación la carta de pre aprobado del crédito o leasing, verificar si se va a realizar afectación familiar, constatar los gastos notariales para realizar los pagos, etc.

- En algunos casos es error es escriturar la unidad sin que esté totalmente paga, esto sucede porque el cliente tenía un monto pactado para financiar pero en el momento de realizar el trámite de la financiaron con el banco le aprueban un monto menor al esperado, los constructores en el afán de recibir el dinero, aprueban la firma de la escritura quedando un saldo por cobrar, si esto sucede es necesario solicitarle al cliente garantías, tales como, una letra, un pagare, etc. sobre el pago de este dinero ya que una vez firmada la escritura el cliente es poseedor del inmueble.

5. CUADRO RESUMEN MODELO DE GESTIÓN LEGAL INMOBILIARIA

Cuadro 7: Resumen modelo de gestión legal inmobiliaria.

<u>ETAPA</u>	<u>INSTANCIA</u>	<u>NORMATIVIDAD</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>
I. ESTUDIOS PREVIOS Y VIABILIDAD	1. Factibilidad Técnica de un Inmueble.	Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial	"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Artículo 1º.- Objetivos. La presente Ley tiene por objetivos: 1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política".
	2. Factibilidad Legal de un Inmueble.	Código Civil art. 756. Tradición de bienes inmuebles	"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos".
	3. Trámites Notariales y Registro	Decreto 2148 de 1983	"Artículo 8º Cuando por disposición legal o por voluntad de las partes deba elevarse a escritura pública un documento, el texto de éste se transcribirá en la escritura copiándolo íntegramente".
		Ley 1579 de 2012	"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones".
II. LICENCIAS Y PRE CONSTRUCCIÓN	1. Clasificación y tipología del suelo, clases de licencias urbanísticas y modalidades de licencia de construcción.	Decreto Número 1077 de 2015	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".
	2. Requisitos para Solicitar una Licencia de Construcción.	Decreto Número 1469 de 2010	"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".
	3. Procedimiento Curaduría.	Decreto Número 1203 de 2017	"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".
VI. ENTREGA Y OPERACIÓN	1. Solicitud Reglamento de Propiedad Horizontal.	Ley 675 DE 2001 Régimen de Propiedad Horizontal	"Artículo 1o. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".
	2. Supervisión Técnica Independiente y el Certificado de Técnico de Ocupación.	Ley 1796 de 2016 Vivienda Segura	"Generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro".

Nota: El cuadro fue elaborado tomando como referencias las siguientes leyes y decretos nacionales; LEY 388 DE 1997, LEY 1579 DE 2012, LEY 675 DE 2001, LEY 1796 DE 2016, DECRETO 2148 DE 1983, DECRETO 1469 DE 2010, DECRETO 1203 DE 2017, CODIGO CIVIL ART. 756.

6. CONCLUSIONES

- Después haber realizado el análisis de la normatividad vigente en el país en cada una de las etapas no constructivas, se puede concluir que las empresas nuevas del sector de la construcción junto con sus profesionales no están en la capacidad de gestionar los tramites que se deben cumplir en cada proceso para la obtención de las diversas autorizaciones y aprobaciones para la construcción de proyectos inmobiliarios, las encuestas realizadas a los profesionales, la entrevista al notario y la investigación de las leyes y los decretos que afectan la construcción en Colombia confirman las dificultades legales de cada instancia del proyecto, desde la adquisición del predio hasta la escrituración legal de cada unidad prometida en venta.
- Se logra identificar 6 etapas en los proyectos de construcción, de las cuales 3 de ellas (estudios previos y viabilidad – licencias – entrega y operación) deben ser abordadas de manera obligatoria cumpliendo con los procedimientos y tramites que dictamina la ley independientemente de las características del proyecto.
- Comprobar la importancia de la viabilidad de los proyectos desde el punto vista legal antes de adquirir un predio, a través de instrumentos como el estudio de títulos y análisis técnicos de la norma urbanística que afecta a los inmuebles, esto con el fin de mitigar el riesgo jurídico en una posible transacción, lo que viabiliza la compra por parte del promotor del proyecto. Por otra parte, se explica los diferentes usos y clasificación del suelo que define la ley para que los nuevos promotores de los proyectos puedan determinar de una manera ágil que tipo de construcción y de actividades son permitidas en el inmueble.
- Se diseñan dos guías, la primera caracteriza el proceso de los tramites notariales y de registro que se deben llevar acabo para la adquisición del inmueble, esta contiene una lista de chequeo de la documentación requerida por las notarías para el proceso de escrituración del inmueble y da una pauta sobre los gastos que este proceso conlleva. El segundo manual documenta el paso a paso del procedimiento de solicitud de una licencia de construcción bajo la modalidad de obra nueva donde se detalla los requisitos exigidos por las curadurías para la radicación y el procedimiento seguido por esta, finalizando con la expedición de la licencia.
- Establecer un manual explicativo de cada trámite que se debe realizar ante cada entidad (curaduría, notaria, registro y alcaldía) y detallando cada documento para la creación y constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Para la entrega y operación de un proyecto inmobiliario es muy importante conocer y aplicar la norma urbanística definida en la ley de vivienda de segura, para eso se describe de manera general las regulaciones descritas acerca del Certificado Técnico de Ocupación.
- Fortalecer el área jurídica de las constructoras especialmente las nuevas a través de contratación de personal o por outsourcing de empresas especializadas, para la aplicación de la normatividad vigente en cada etapa legal inmobiliaria.
- Implementar un sistema de medición para cuantificar el tiempo en el que puede incurrir las empresas constructoras en cada proceso legal y así generar indicadores que permitan un control adecuado en cada etapa.
- Para cualquier empresa que desee desarrollar un proyecto inmobiliario es importante crear un guía de gestión legal inmobiliaria para cada procedimiento legal donde se identifique toda la normatividad urbanística vigente en Colombia.
- Establecer en cada etapa una lista de chequeo de los documentos y requisitos que ayude a optimizar la tramitología ante cada entidad requerida.

7. RECOMENDACIONES

- Un proyecto construcción desde su planeación hasta su entrega y operación final conlleva un sin número de trámites que se deben realizar frente a terceros, se trató de abordar tres grandes procesos como lo fueron la adquisición del predio, el proceso de solicitud de licencia de construcción y la entrega legal final de las unidades. Pero se puede complementar con los tramites y procedimientos que se deben gestionar ante las empresas de SERVICIOS PUBLICOS de cada ciudad del país. Como tramitar la disponibilidad y acometida definitiva de luz, agua y gas para cada proyecto inmobiliario.
- Este trabajo es una guía inicial para crear entre las empresas constructoras un manual de procesos que permita ser más eficientes cada uno de los trámites, pero se puede mejorar y completar hasta poder escribir un libro que contenga toda esta información y este alcance de la mano a todas las personas que estén enfocadas a estas actividades o para las empresas nuevas de la construcción como una ayuda económica de bajo costo para la ejecución del proyecto.
- Una manera de mejorar este trabajo seria a través del uso del mismo, identificando que ha cambiado en cada proceso que se podría mejorar y como complementarlo.
- Otra manera de potenciar este trabajo seria con la retroalimentación de todos los profesionales que intervienen en cada uno de los procesos.
- El fin del trabajo es que empresas nuevas del sector de la construcción conformadas por emprendedores puedan usar esta guía en el momento de comprar un predio para su proyecto siguiendo el paso a paso y atendiendo a las recomendaciones y errores descritos en él.
- Por último, proponerle a la Universidad de América muy respetuosamente que incluya dentro de su especialización de Gerencia de empresas constructoras una clase sobre los trámites, procedimiento y procesos legales que se deben tener en cuenta en los proyectos inmobiliarios, ya que esta cartilla o guía es de suma importancia para la gerencia de cualquier empresa constructora en el país.

BIBLIOGRAFÍA

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D, C. Inscripción de la Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 02, abril, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/Lyn03ua>

ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN. Trámites. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. Sec. Trámites y Servicios. s.f. [Consultado 02, febrero, 2020]. Disponible en: <https://www.archivogeneral.gov.co/en/node/99>

CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – CAMACOL -. MINISTERIO DE VIVIENDA. Ley de Vivienda Segura y Su Reglamentación. [Sitio Web]. Tunja. CO. s.f. [consultado 05, abril, 2020]

CASA EDITORIAL EL TIEMPO. Compra de Vivienda: Los Documentos y Gastos que Debes Tener en Cuenta. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Guía de Compra y Venta. 29, abril, 2019. [Consultado 07, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/bynMXvK>

CASA EDITORIAL EL TIEMPO. Promesa de Compraventa: Dudas Más Comunes. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Guía de Compra y Venta. 16, enero, 2019. [Consultado 09, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/2ynMTPp>

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA - RAMA LEGISLATIVA. Ley 810 (13 junio, 2003). Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro 44509. 2003. Cap I. Art. 101.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 (18, julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro 43091. 1997. Cap III. Art 9.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (03, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 44509. 2011. Tit I. Cap I. Art 3.

COLOMBIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCION PÚBLICÁ. Decreto 564. (24, febrero, 2006). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 46192. 2016. Tit I. Cap II. Art 18.

COLOMBIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. Decreto 992. (04, junio, 1996). Por el cual se reglamenta el capítulo IV del decreto extraordinario 2150 de 1995. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 42803. 2015. Art 3.

COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 1796. (13, Julio, 2016), por la cual se establecen medidas enfocadas a la 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, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 49933. 2016. Tit.I.

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077. (26, mayo, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Bogotá D, C. Diario Oficial. Nro. 49523. 2015.Tit 6. Cap I. Art.2.2.6.1.1.2.

CORRALES GRAJALES, Otoniel y MESA MAZO, Jhon. Metodología para Evaluar La Factibilidad Para Desarrollar Proyectos Multifamiliares. [Repositorio Digital]. Trabajo de Grado. Especialista en Gerencia de Construcciones. Universidad de Medellín. Facultad de Ingeniería. Medellín - Colombia. 2008. p. 17 – 34. [Consultado 09, diciembre, 2019]. Archivo Pdf. Disponible en: <https://cutt.ly/DynBzi2>

CURADURÍA URBANA 1. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. Sec. Nuestros Servicios. s.f. [Consultado 20, marzo, 2020] Disponible en: <https://curaduria1bogota.com/servicios/otros-tramites/>

CURADURÍA URBANA 2. Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. agosto, 2017. p. 1 [Consultado 20, marzo, 2019] Archivo Pdf. Disponible en: https://curaduria2bogota.com.co/Requisitos/Aproba_Planos_ProHorizontal.pdf

MIS ABOGADOS, Todo lo que necesitas sobre el estudio de títulos. [Sitio Web]. Santiago de Chile. CL. Sec. Áreas Legales. s.f. [Consultado 28, enero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/YynBQmu>

NOTARIA 18 DE CALI. Requisitos para Reglamento de Propiedad Horizontal. [Sitio Web]. Cali. CO. sec. Nuestros Servicios. 17, julio, 2013. [02, abril, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/Oyn0MUg>

NOTARIA 19 BOGOTÁ. ¿Por qué es importante el certificado de libertad y tradición? [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Preguntas Frecuentes. noviembre 2016. [Consultado 17, enero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/6ynBlN4>

NOTARIA 37 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D, C. Como otorgo una escritura pública. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Preguntas Frecuentes. 2015. [Consultado 28, febrero, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/xynMJYz>

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (Sinupot). [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Trámites y Servicios. 2016. [Consultado 28, marzo, 2020]. Disponible en: <https://cutt.ly/fynN8Gf>

VALLEJO JIMÉNEZ, Isabel. Paso a Paso de un Proyecto Inmobiliario. En: EL COLMBIANO. [Sitio Web]. Bogotá D, C. CO. sec. Tendencias, Construir Confianza. 29, abril, 2019. [Consultado 02, diciembre, 2019]. Disponible en: <https://cutt.ly/5ynQMEN>

ANEXOS

	pág.
Anexo A: Certificado de Tradición.	89
Anexo B: Certificado de Paramento.	90
Anexo C: Normatividad	91
Anexo D: Formulario Único Nacional para Solicitud de Licencias.	92
Anexo E: Vallas Informativas a Terceros.	97
Anexo F: Licencia de Construcción Curaduría Sogamoso.	98
Anexo G: Licencia de Construcción Curaduría de Bogotá D.C	99
Anexo H: Impuesto de Delineación Urbana.	100

Anexo A: Certificado de tradición.

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
	CERTIFICADO DE TRADICION
	MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 200302118729137997	Nro Matricula: 50N-82562
Pagina 1	
Impreso el 2 de Marzo de 2020 a las 10:18:12 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.	
FECHA APERTURA: 06-12-1972 RADICACIÓN: 1972-075853 CON: DOCUMENTO DE: 20-09-1994	
CODIGO CATASTRAL: AAA0112REJZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
UN LOTE DE TERRENO CON LA EDIFICACION ALLI EXISTENTE SITUADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA, EN EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA TRANSVERSAL 34 ENTRE DIAGONALES 139-A Y 140 Y DISTINGUIDO CONE L # 15 DE LA MANZANA 11 EN EL PLANO DE LOTEOS DE LA NUEVA URBANIZACION AUTOPISTA S. A. CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 405.00 METROS CUADRADOS Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN 30.00 METROS CON EL LOTE # 13 DE LA MISMA MANZANA. POR EL ORIENTE: EN 13.50 METROS CON LA TRANSVERSAL 34 POR EL SUR: EN 30 METROS CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANZANA; Y POR EL OCCIDENTE: EN 13.50 METROS CON EL LOTE # 16 DE LA MISMA MANZANA, JUNTO CON TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS QUE LE CORRESPONDAN Y LA EDIFICACION EN EL LEVANTADA CONSISTENTE EN UNA CASA DE HABITACION DE CUATRO ALCOBAS, SALON , COMEDOR, GARAJE DOBLE, HALL COMEDOR, COCINA, Y DEMAS SERVICIOS.-	
COMPLEMENTACION:	
URBANIZACION AUTOPISTA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE URBANIZACION AUTOPISTA S.A. EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 6236 DE SEPT. 25 DE 1981 NOTARIA 5A. DE BOGOTA.	

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: URBANO	
3) KR 22 137 49 (DIRECCION CATASTRAL)	
2) TRANSVERSAL 34 137-89 NUEVA URBANIZACION AUTOPISTA S.A.	
1) TRANSVERSAL 34 137-83 LOTE 15 MANZANA 11 NUEVA URBANIZACION AUTOPISTA S.A.	

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
50N - 8548	

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-09-1988 Radicación:	
Doc: ESCRITURA 6080 del 29-08-1988 NOTARIA 6A de BOGOTA	VALOR ACTO: \$43,031.08
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: NUEVA URBANIZACION AUTOPISTA S.A.	
A: FORERO DE SAADE MARIA TERESA	CC# 20232211 X
A: SAADE ANDALA RAFAEL	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-1970 Radicación:	
Doc: ESCRITURA 5540 del 08-07-1970 NOTARIA 6A de BOGOTA	VALOR ACTO: \$300,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: FORERO DE SAADE MARIA TERESA	
DE: SAADE ABDALA RAFAEL	CC# 20232211 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	X

Anexo B: Certificado de paramento.



MUNICIPIO DE SOGAMOSO
MACROPROCESO: GESTION DE DESARROLLO FISICO E INFRAESTRUCTURA
PROCESO: GESTION DEL CONTROL DEL DESARROLLO FISICO



NIT:891.855.130-1

CÓDIGO: MGI-02-02-F-01	CERTIFICADO DE PARAMENTO	FECHA 2017/09	VERSIÓN: 6
---------------------------	--------------------------	------------------	------------

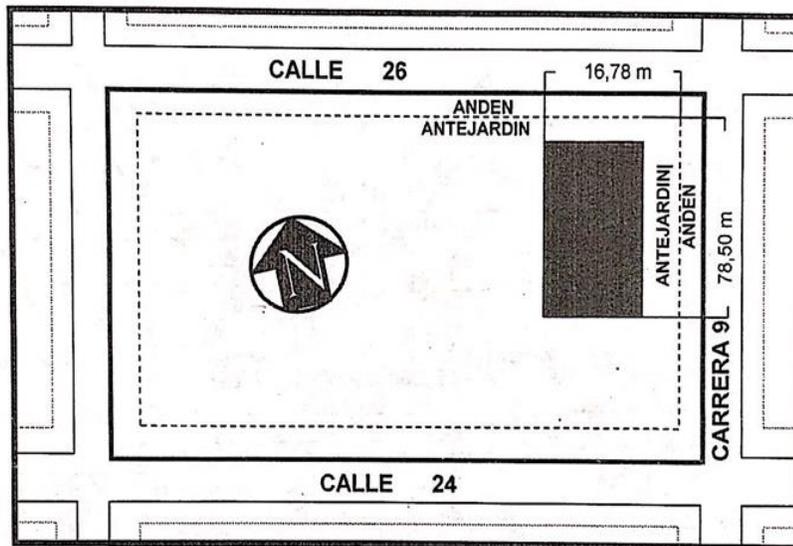
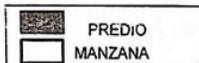
PARAMENTO N°: 176-18 FECHA DE EXPEDICION: 20-03-2018 RECIBO DE CAJA N°: 000232
 PROPIETARIO: LUIS HERNANDO CONDIA GOMEZ Y OTRO.
 Ubicación: CARRERA 9 CON CALLE 24.

Sector normativo:

12

Suelo:

URBANO



VER NORMATIVA AL RESPALDO

Tipo	No	Frente	perfil vial	Voladizo	Antejardin	Andenes	Calzada	Z. Verde	Retrocesos	
Cl	26	16,78m	23,00m	0,80m	3,50m	2,50m	7,00m	0,00m	E. 0,00m	W. 0,00m
Cr	9	78,50m	18,00m	0,80m	3,00m	2,50m	10,00m	2,00m	N. 0,00m	S. 0,00m

NOTA: ESTE PARAMENTO QUEDA SUJETO A LAS DISPOSICIONES DEL ACUERDO 029 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2016 (consulta pdt.Sogamoso.org) PRESENTAR PLANOS A LAS CURADURIAS DEBIDAMENTE FIRMADOS, POR EL PROPIETARIO, ARQUITECTO E INGENIERO. SEGUIR ESTACAS DE DEMARCAACION.
 LA EXPEDICION DEL PARAMENTO NO IMPLICA PRONUNCIAMIENTO ALGUNO SOBRE LINDEROS DE UN PREDIO, LA TITULARIDAD DE SU DOMINIO, NI LAS CARACTERISTICAS DE SU POSESION.
 ESTE PARAMENTO ES VALIDO POR SEIS (6) MESES. CONSERVAR COPIA EN EL SITIO DE LA OBRA
 SI EL PREDIO FORMA PARTE DE UN CONJUNTO DE VIVIENDA O URBANIZACION APROBADA DEBERA AJUSTARSE A LA VOLUMETRIA DEL CONJUNTO.
 PARA CUALQUIER CLASE DE LICENCIA URBANISTICA SE DEBE TENER EN CUENTA LAS DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD CONTENIDAS EN LA RESOLUCION N° 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013 (RETIE)

Escritura N° 2784 Fecha: 26-11-2013 Notaria: SEGUNDA DE SOGAMOSO

Folio Matriciua Inmobiliaria: 095-139484 Código Catastral: 010201140140000

OBSERVACIONES: INCLUYE PREDIO 010201140141000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 095-139485

Anexo C: Normatividad



MUNICIPIO DE SOGAMOSO
MACROPROCESO: GESTIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA
PROCESO: GESTIÓN DEL CONTROL DEL DESARROLLO FÍSICO



NNT: 891.855.130-1

S.G.C.

CÓDIGO: MGI-02-02-F-01	NORMATIVA	FECHA 2017/09	VERSIÓN: 6
---------------------------	-----------	---------------	------------

SECTOR NORMATIVO 12

CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO	
TRATAMIENTO	Consolidación	
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial con comercio y servicios	
ÁREA DE CESIÓN (obligatoria para espacio público)	No Aplica	
INDICE DE OCUPACION	No Aplica	
EDIFICABILIDAD	Inicial	Hasta 8 Pisos
	Con Compensación	Máximo 15 pisos

Rango de altura Max	Tamaño Mínimo de predio	Frete mínimo	Perfil vial mínimo	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Retrososos / fachada	
						Frontal	Posterior
Hasta 2 pisos	N. A.	N. A.	6,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 3 pisos	72 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 4 pisos	100 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 5 pisos	150 m2	8,00 m	8,00 m	3,00 m	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 6 pisos	200 m2	8,00 m	10,00 m	3,00 m	N. A.	2,00 m	N. A.
De 7 a 8 pisos	250 m2	10,00 m	12,00 m	4,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
De 9 a 10 pisos	300 m2	12,00 m	14,00 m	4,00 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
De 11 a 12 pisos	450 m2	15,00 m	14,00 m	4,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
De 13 a 15 pisos	700 m2	20,00 m	18,00m	4,00 m	3,50 m	3,50 m	3,50 m

ES AISLAMIENTO POSTERIOR DEBE GENERARSE POR EL ANCHO DE PREDIO

REGIMEN DE USOS REMITIRSE AL ACUERDO 029 DE 2016 (POT) ART. 135 Y SUBSIGUIENTES	Principal	Residencial
	Complementario	Comercio G1/Institucional G1, G2
	Restringido	Comercio G2/Institucional G3/ Industrial G1
	Prohibido	Comercio G3A-B/Industrial G2, G3, G4
VOLADIZO	Máximo 0,80m, sin superar 1/3 parte del ancho de andén cuando no exista antejardín.	
ESTACIONAMIENTOS	Cumplir con el art. 150 del acuerdo 029 de 2016 (POT)	
SEMISOTANO Y SOTANO	Se permiten sobre vías secundarias con manejo de antejardines y tratamientos de espacio público	
ALTILLO	Se permite a partir del 6 piso	

NOTA1: DEL INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO (I.O.M); ES EL PORCENTAJE O FRACCIÓN PERMITIDO SOBRE EL ÁREA NETA URBANIZABLE DEL PREDIO, PARA SER OCUPADO CON ÁREAS DURAS CUBIERTAS (Cb) Y ÁREAS DURAS DESCUBIERTAS (Db); LAS DEMÁS SE CONSIDERAN ÁREAS VERDES PARA USO AGROPECUARIO O RECREATIVO EN SUELOS RURALES O SUBURBANOS Y DE ORNATOS EN SUELOS URBANOS, EN ANTEJARDINES, PATIOS INTERIORES O AISLAMIENTOS POSTERIORES O LATERALES.
FÓRMULA: I. O. = ÁREAS DURAS CUBIERTAS: (Cb) + ÁREAS DURAS DESCUBIERTAS: (Db)/ÁREA NETA URBANIZABLE DEL LOTE

NOTA2: EN EL ANTEJARDÍN DEBE CONTEMPLARSE LA PREVISIÓN DE ÁREA PARA LA SIEMBRA DE UN ÁRBOL, POR CADA 6m DE FRENTE, CONSULTAR CON LA OFICINA DE GESTIÓN DEL RIEGO Y AMBIENTE

NOTA 3: SI EL PREDIO FORMA PARTE DE UN CONJUNTO DE VIVIENDA O URBANIZACIÓN APROBADA DEBERÁ AJUSTARSE A LA VOLUMETRÍA DEL CONJUNTO.

NOTA 4: PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES Y ESPACIO PÚBLICO DEBE CUMPLIR CON LA CARTILLA DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 242 DE 2008 O LA NORMA QUE LO SUSTITUYA.

NOTA 5: EL RANGO DE ALTURAS CONTEMPLA ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICABILIDAD QUE PUEDEN SER OBJETO DE COMPENSACIONES POR MAYOR ALTURA Y CON DESTINO A ESPACIO PÚBLICO.

NOTA 6: LOS AISLAMIENTOS POSTERIORES PUEDEN PAREARSE CON DESARROLLOS EXISTENTES EN ALTURAS NO SUPERIORES A 4 PISOS. EL AISLAMIENTO LATERAL PUEDE EMPATARSE CON DESARROLLOS EXISTENTES EN SECTORES DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA.

NOTA 7: ALTILLO: SE CONSIDERA ALTILLO AL REMATE DE LA EDIFICACIÓN, EL CUAL DEBERÁ OCUPAR HASTA EL 50% DEL ÁREA DEL PISO INMEDIATAMENTE INFERIOR Y DEBERÁ ESTAR RETROCEDIDO SOBRE EL FRENTE (O LOS FRENTE) DEL PREDIO, EN CUANTO AL USO ESTE DEBE DERIVARSE COMO UN COMPLEMENTO DEL PISO INMEDIATAMENTE ANTERIOR, EN CASO DE CREAR UNIDADES INDEPENDIENTES SE CONSIDERA COMO UN PISO ADICIONAL.

Anexo D: Formulario único nacional para solicitud de licencias.



FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		PÁGINA 1								
0. DATOS GENERALES										
USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS – OFICINA DE PLANEACION O LA QUE HAGA SUS VECES	0.1 OFICINA RESPONSABLE									
	0.2 No. DE RADICACIÓN □□□□□-□-□□-□□□□									
	0.3 DEPARTAMENTO – MUNICIPIO – FECHA									
Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones contenidas en la Guía anexa, antes de diligenciarlo por medio electrónico o a mano en letra impresa, sin enmendaduras y en sistema de número arábigo.										
1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD										
1.1 TIPO DE TRÁMITE		1.2 OBJETO DEL TRÁMITE								
A. LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> B. LICENCIA DE PARCELACIÓN <input type="checkbox"/> C. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN <input type="checkbox"/> D. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> E. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> F. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN <input type="checkbox"/> G. OTRAS ACTUACIONES <input type="checkbox"/>		INICIAL <input type="checkbox"/> PRÓRROGA <input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN <input type="checkbox"/> OTRAS ACTUACIONES ¿Cuál?								
1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN		1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN								
a. DESARROLLO <input type="checkbox"/> b. SANEAMIENTO <input type="checkbox"/> c. REURBANIZACIÓN <input type="checkbox"/>		a. OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> <small>*Diligenciar en el numeral 1.10 las medidas de construcción sostenible a implementar.</small> b. AMPLIACIÓN <input type="checkbox"/> c. ADECUACIÓN <input type="checkbox"/> d. MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/> e. RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/>								
1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN		f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL <input type="checkbox"/> g. DEMOLICIÓN • TOTAL <input type="checkbox"/> • PARCIAL <input type="checkbox"/> h. RECONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> i. CERRAMIENTO <input type="checkbox"/>								
a. SUBDIVISIÓN RURAL <input type="checkbox"/> b. SUBDIVISIÓN URBANA <input type="checkbox"/> c. RELOTEO <input type="checkbox"/>		1.7 ÁREA CONSTRUIDA								
1.6 USOS		<input type="checkbox"/> Menor a 2.000 m ² <input type="checkbox"/> Igual o Mayor a 2.000 m ² <input type="checkbox"/> Alcanza o supera mediante ampliación los 2.000 m ²								
<input type="checkbox"/> Vivienda <input type="checkbox"/> Comercio y/o Servicios <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Otro, ¿Cuál? _____		1.9 BIEN DE INTERÉS CULTURAL								
1.8 TIPO DE VIVIENDA		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No								
<input type="checkbox"/> VIP <input type="checkbox"/> VIS <input type="checkbox"/> No VIS										
1.10 REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE										
1.10.1 DECLARACIÓN SOBRE MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE		1.10.2 ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA								
<input type="checkbox"/> Medidas Pasivas <input type="checkbox"/> Medidas Activas <input type="checkbox"/> Medidas Activas y Pasivas El señalar cualquiera de estas casillas, no implica la presentación de documentos adicionales para el trámite de la licencia.		Señale la zona Climática asignada de acuerdo al Anexo 2 de la Res. 549 de 2015 <input type="checkbox"/> Frio <input type="checkbox"/> Templado <input type="checkbox"/> Cálido seco <input type="checkbox"/> Cálido húmedo ¿Su predio se encuentra en una zona climática distinta a la que le fue asignada? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No ¿Cuál?								
2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra impresa)										
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL		ANTERIOR(ES)								
_____ _____ _____		_____ _____ _____								
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA		2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL								
_____ _____		_____ _____								
2.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	2.5 PLANIMETRÍA DEL LOTE	2.6 INFORMACIÓN GENERAL								
a. URBANO <input type="checkbox"/> b. RURAL <input type="checkbox"/> c. DE EXPANSIÓN <input type="checkbox"/>	a. Plano del Loteo <input type="checkbox"/> b. Plano Topográfico <input type="checkbox"/> c. Otro <input type="checkbox"/> ¿Cuál? _____	<table border="1"> <tr> <td>BARRIO O URBANIZACIÓN</td> <td>VEREDA</td> </tr> <tr> <td>COMUNA</td> <td>SECTOR</td> </tr> <tr> <td>ESTRATO</td> <td>CORREGIMIENTO</td> </tr> <tr> <td>MANZANA No.</td> <td>LOTE No.</td> </tr> </table>	BARRIO O URBANIZACIÓN	VEREDA	COMUNA	SECTOR	ESTRATO	CORREGIMIENTO	MANZANA No.	LOTE No.
BARRIO O URBANIZACIÓN	VEREDA									
COMUNA	SECTOR									
ESTRATO	CORREGIMIENTO									
MANZANA No.	LOTE No.									

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		PÁGINA 2
3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES		
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
5	DIRECCIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
7	DIRECCIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
4. LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS		
LINDEROS	LONGITUD (Metros lineales)	COLINDA CON
NORTE		
SUR		
ORIENTE		
OCCIDENTE		
5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES		
<p style="font-size: small;">Los firmantes titulares y profesionales responsables declaramos bajo la gravedad del juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo, declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.</p>		
5.1 TITULAR (ES) DE LA LICENCIA		
NOMBRE		FIRMA
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
NOMBRE		FIRMA
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
NOMBRE		FIRMA
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
NOMBRE		FIRMA
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL				PÁGINA 3
5.2 PROFESIONALES RESPONSABLES				
URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE (Para constructor responsable experiencia mínima 3 años o posgrado)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
ARQUITECTO PROYECTISTA (Sin requisitos de experiencia mínima)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL (Experiencia mínima 5 años o posgrado)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	Establece que es necesaria la Supervisión Técnica <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
	CORREO ELECTRÓNICO			
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (Experiencia mínima 3 años o posgrado)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONA	FECHA EXP.MATRICULA	Establece que es necesaria la Supervisión Técnica <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
	CORREO ELECTRÓNICO			
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA (Experiencia mínima 5 años o posgrado)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
INGENIERO TOPOGRAFO Y/O TOPÓGRAFO	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES (Experiencia mínima 5 años o posgrado)	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
OTROS PROFESIONALES ESPECIALISTAS	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA	Nº MATRICULA PROFESIONAL	FECHA EXP.MATRICULA	
	CORREO ELECTRÓNICO			
5.3 RESPONSABLE DE LA SOLICITUD				
RESPONSABLE DE LA SOLICITUD O APODERADO	NOMBRE		FIRMA	
	CÉDULA		TELÉFONO	
	DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA		CORREO ELECTRÓNICO	

6. DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN LA SOLICITUD.*(Marcar con una X en la casilla de la izquierda)***6.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD****No se exigirán cuando se puedan consultar por medios electrónicos.*

Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, expedido antes de un mes de la fecha de la solicitud.*	Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha no sea superior a un mes.*
Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.	Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. (no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio o predios).*
La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud.	Copia de matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

6.2 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN**A. Modalidad Desarrollo**

Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por profesional competente.	Plano de proyecto urbanístico debidamente firmado por el arquitecto responsable del diseño.
Certificación expedida por las empresas de servicio públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente, indicando la disponibilidad inmediata de los servicios.	En predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo.

B. Modalidad Saneamiento

Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados con los que se ejecutó el 80% de la urbanización.	Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que la urbanización para la cual solicita esta licencia está ejecutada como mínimo los 80% del total de las áreas de cesión pública aprobadas en la licencia de la urbanización vencida.
Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por el arquitecto responsable del diseño en el que se identifique la parte de la urbanización ejecutada y la parte de la urbanización objeto de esta licencia, con el cuadro de áreas respectivo.	Copia de la solicitud de entrega a las dependencias municipales o distritales competentes de las áreas de cesión pública ejecutadas
Si se evidencian cambios en las condiciones de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones no previstas en la licencia de urbanización vencida, se deberán allegar los estudios detallados de amenaza y riesgo.	

C. Modalidad Reurbanización

Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones o los actos de legalización, con los respectivos planos urbanísticos aprobados	Plano del nuevo proyecto urbanístico firmado por profesional competente.
Plano Topográfico con el cual se tramitó licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. Si existen planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán éstos últimos.	En predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo.

6.3 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE PARCELACION

Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por profesional competente.	Plano del proyecto de parcelación debidamente firmado por arquitecto y el solicitante de la licencia.
Copias de las autorizaciones que sustentan la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento básico o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos.	En predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo.

Documentos adicionales en licencia de parcelación para saneamiento

Copia de la licencia vencida de parcelación y construcción en suelo rural, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos aprobados con base en los cuales se ejecutó el 80% del total de cesiones obligatorias	Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que las cesiones obligatorias en suelo rural se ejecutaron como mínimo en el 80% del total aprobado en la licencia vencida.
Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto responsable del diseño, en el cual se identifique la parte de las cesiones obligatorias ejecutadas y la parte de las cesiones a ejecutar, con el cuadro de áreas respectivo.	

6.4 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**A. Modalidad Subdivisión Urbana y Rural**

Plano del levantamiento topográfico que refleje el antes y después de la subdivisión.	
B. Modalidad Reloteo	
Plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud.	Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado, con cuadro de áreas.

6.5 DOCUMENTOS RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES

Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente firmados por arquitecto responsable.	Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entiende bajo la gravedad de juramento (5 años mínimos).
---	--

Copia del peritaje técnico que determine la estabilidad de la construcción y propuesta para las intervenciones y obras a realizar (firmado por profesional matriculado y facultado).		
FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		PÁGINA 5
6.6 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
* Deben presentarse firmados y rotulados por profesional idóneo		
Memoria de los cálculos y diseños estructurales*		Memoria de diseño de los elementos no estructurales*
Los estudios geotécnicos y de suelos*		Planos estructurales del proyecto*
El proyecto arquitectónico*		
Revisión independiente de los diseños estructurales		
Indique la condición por la que se debe adelantar la revisión (Apéndice A-6.3 NSR 10):		
Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m ²) de área construida.		Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m ²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m ²) metros cuadrados.
Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m ²) de área construida: <input type="checkbox"/> Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m ²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área. <input type="checkbox"/> Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.		Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m ²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente —casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.
Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o Ingeniero geotecnista.		
<u>Para las condiciones anteriores, adjuntar los siguientes documentos:</u>		
La memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales		Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.
Bien de Interés Cultural: Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico, autorización expedida por la entidad competente.		
Propiedad Horizontal: Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.		
Reforzamiento Estructural para edificaciones en riesgo por daños en la estructura: (Art. 2.2.6.1.2.1.1. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1547 de 2015) Concepto técnico expedido por la autoridad municipal o distrital encargada de la gestión del riesgo u orden judicial o administrativa que ordene reforzar el inmueble.		
Equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas:		
Certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios		Información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.
Trámite presentado ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia original: Adjuntar Licencias anteriores o el instrumento que haga sus veces con los respectivos planos (excepto para obra nueva).		
6.7 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
* Deben presentarse firmados y rotulados por profesional idóneo		
Descripción general del proyecto		Copia de los planos de diseño del proyecto*
6.8 DOCUMENTOS PARA OTRAS ACTUACIONES		
* Los requisitos con asterisco deben presentarse firmados y rotulados por profesional idóneo		
Ajustes de cotas y áreas Copia del plano correspondiente.		
Aprobación de los planos de propiedad horizontal:		
Planos de alidamiento		Cuadro de áreas o proyecto de división
Presentación de solicitud ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia: copia de la licencia y de los planos correspondientes		Bienes de interés cultural: Anteproyecto de intervención aprobado.
Para licencias urbanísticas que hayan perdido su vigencia: manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.		
Autorización para el movimiento de tierras: Estudios de suelos y geotécnicos		
Aprobación de piscinas:		
Planos de diseño y arquitectónicos (NSR-10)		Estudios geotécnicos y de suelos
Modificación del plano urbanístico:		
Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación y los planos que hacen parte de las mismas		Planos que contengan la nueva propuesta de modificación de plano urbanístico.

Anexo E: Vallas informativas a terceros.

 **CURADURÍA ÚRBANA No. 2** 
Arq. RAFAEL H. PINTO PINTO
Carrera 11 No. 15 - 50 Oficina 106
Pasaje Plaza Seis de septiembre
Tel. 771 7412 Sogamoso Boyacá

COMUNICADO A VECINOS, COLINDANTES Y TERCEROS

- **RADICACIÓN: 15759-2-19-0660**
- **FECHA: JULIO 16 DE 2019**
- **PROPIETARIO: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES HYM**
- **DIRECCIÓN: CARRERA 9 N° 24-80**
- **ARQUITECTO: DUVAN AVELLA**
- **CLASE DE PROYECTO: OBRA NUEVA VIVIENDA 13 PISOS, SOTANO, SEMISOTANO Y COMERCIO 3 PISOS.**

Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 3
Bogotá D.C.

INFORMA QUÉ:

MEDIANTE RADICACIÓN No. 11 - 3 - 1240 DE FECHA: 18 - mayo - 2011, EL SEÑOR: CONSTRUCCIONES 131 S.A.S. PRESENTÓ ANTE ESTA CURADURÍA URBANA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA ESTE PREDIO EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL; CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

Uso(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR
ALTURA EN PISOS: 7

ESTA VALLA ADVIERTE A TERCEROS SOBRE LA INICIACIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE

Calle 97 No 13 - 55 PBX: 6 35 30 50 - Telefax: 256 04 43 - Bogotá D.C.

Anexo F: Licencia de construcción curaduría Sogamoso.



CURADOR URBANO N° 2
RAFAEL HOMERO PINTO PINTO

CARRERA 11 N° 15-50 OFICINA 106
 PASAJE COMERCIAL SEIS DE SEPTIEMBRE
 TELEFONO 7717412



DATOS GENERALES

15 759 12 11 2019
 Departamento Municipio Día Mes Año

IDENTIFICACIÓN DE LA LICENCIA

Numero de Licencia 15759-2-19-0863
 Objeto del Trámite Inicial
 Tipo de Trámite Licencias Urbanísticas
 Tipo de Licencia Construcción
 Modalidad Obra Nueva

INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO

Código Catastral 010201140141000
 Dirección CARRERA 9 N° 24-80
 Barrio EL RECREO
 Área de Construcción 9799,00 Metros²
 Número de Pisos Sotano, Semisotano y 13 pisos
 Matrícula Inmobiliaria 095-139484/85
 Número del Paramento 176-18 Fecha Expedición 20/03/2018

INFORMACIÓN DEL TITULAR

Propietario INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES H Y M SAS
 Cedula o Nit del Titular 9009298618

OBSERVACIONES

Construcción Uso mixto, vivienda y comercio denominado: "MULTIFAMILIAR MURANO PLAZA" Parqueaderos: sesenta y tres (63), (59 privados y 4 de visitantes) Depósitos: cuarenta y cinco (45). Locales: diez (10), área 283,00 m², Apartamentos: cuarenta y ocho unidades. Incluye Cedula catastral No. 010201140140000, Según planos aprobados. vigencia: veinticuatro (24) meses

[Firma]
 ARQ. RAFAEL HOMERO PINTO PINTO
 CURADOR URBANO No 2

Anexo G: Licencia de construcción curaduría de Bogotá D.C

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-19-0914	1
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-19-2451		22-mar.-2019	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 SEP 2019	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 398 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017.			
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en las direcciones KR 22 137 49 (ACTUAL) / KR 22 137 55 (ACTUAL) con chip(s) AA0112REIK / AA0112REJZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N132736 (L.50822952 en el lote 13115, manzana 11, de la urbanización LOS CEDROS Localidad Usaquén), PARA UNA EDIFICACION EN CINCO PISOS INCLUYENDO EL PRIMERO COMO NO HABITABLE Y UN SOTANO PARA EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO V.I.B.) EN 22 UNIDADES, CON 39 CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y 5 PARA VISITANTES HABILITANDO UNO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, 16 BICICLETAS Y 22 DEPOSITOS, Trazante(s) INVERSIONES HENRO SAS con NIT 90082138-7 (Representante Legal: HERRAN RODRIGUEZ OSCAR RICARDO con cc. 1032986792). Constructor responsable: CALDERON VALLEJO ERICK con CC 3294708 Mail: A2532203@924708. Características básicas:			

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 13 (Los Cedros), Decr. 0571 DE 2005	b. SECTOR NORMATIVO: 8	c. USOS: I	d. EDIFIC: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACION: LACUSTRE-200	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA A	2.4 ESTRATO 5
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.		
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	22	39	5	16		
			Total después de la intervención:	39	5	16		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO HELTON 137		ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1									
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	810.00	VIVIENDA	3.357.04	0.00	0.00	0.00	3.357.04	0.00	0.00	0.00	3.357.04
SOTANO (S)	727.28	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI-SOTANO	NO REQUIERE	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	540.00	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	2089.78	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3357.04	TOTAL INTERVENIDO	3.357.04	0.00	0.00	0.00	3.357.04	0.00	0.00	0.00	3.357.04
LIBRE PRIMER PISO	270.00	GESTION ANTERIOR					0.00				DEMOLICIÓN TOTAL: 0.00
		TOTAL CONSTRUIDO					3.357.04	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGIA		CONTINUA	a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	15,5		b. AISLAMIENTO		MTS	5.00 POR KR 22		
c. SOTANOS	1		LATERAL		---	NO APLICA		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		LATERAL		---	b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR		5,00	Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,0 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR		---	c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI		ENTRE EDIFICACIONE		---	0.80 POR KR 22		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS		4,0 X 4,0	NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACION	0,88		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,42		a. TIPO DE CIMENTACION			h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA			0,0		
DESTINACION	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO			Resistencia Global		
ZONAS RECREATIVAS	86,45	160,65	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES			Baja		
SERVICIOS COMUNALES	33,55	61,09	e. ANALISIS SISMICO			Análisis dinámico estático (Módulo)		
ESTACIONAM. ADICIONALES	0,0	0,0						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (7) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (28)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

AREA Y LINDEROS DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN A LOS CONTENIDOS EN PLANO DE LOTEY Y TITULO DE PROPIEDAD. UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL, DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RITE. LA UBICACION DEBERA RESPETAR LAS DISTANCIAS MINIMAS ESTABLECIDAS POR CODENSA SOBRE REDES DE ENERGIA (SI EXISTEN) PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACION EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERA OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO. Se debe cumplir con el artículo 2.2.8.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el titular de una licencia está obligado a suministrar e instalar los andenes colindantes con el suelo objeto de licencia, según las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y aereabilidad definidas por la reglamentación legal vigente para la intervención del espacio público. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SIVAO RESIDENTE NEWTO. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1780 del 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NEWTO Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.3 ASERÍA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN LOS MANUALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO I DE MSR-10 SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE MSR-10 EL ORGANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO SERVIDO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO EN EL ORGANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEBERA RECORRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DE TALLER DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 0817 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SIVAO RESIDENTES EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017. EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO CARLOS AUGUSTO DÍAZ MORA, M.P. 13283-08180 SILV.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA CUATRO (4) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECH DE SU EJECUTORIA. Corra al presente Ante Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de radicación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGUN LA UPZ N° 13 LOS CEDROS EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLURALIDAD POR EDIFICABILIDAD, SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 880 DE 2010 MODIFICATORIO DEL ARTICULO 45 DE LA LEY 985 DE 1997, PARA LA EJECUCION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLURALIDAD, EN RAZON A QUE EL EFECTO POR CUBO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INCLUIDO EN EL ROL DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA				
Vo.Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	TATIANA REVIKINA INGENIERA T.P. 2320243104	<i>[Firma]</i>	GERMAN MORENO GALINDO INGENIERO T.P. 25700-3026	<i>[Firma]</i>
OMARA CEPEDA MURCIA ABOGADA T.P. 1200024		ARQUITECTO T.P. A2513200679998619		

Anexo H: Impuesto de delimitación urbana.

AÑO
2019



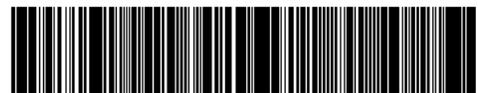
Formulario de autoliquidación
electrónica sin asistencia de
retención del Impuesto de
Delimitación Urbana



No. de referencia de recaudo
19320010204
Formulario No.
2019332010008685633

132

A. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE					
1. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL INVERSIONES HENRO SAS		OPCIÓN DE USO <input type="checkbox"/> Sólo Pago <input type="checkbox"/>			
2. IDENTIFICACIÓN CC <input type="checkbox"/> NIT <input checked="" type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		NUMERO 900828138 - 7	3. TELEFONO FIJO O MÓVIL 3208409078		
4. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 145 19 68 AP 605					
5. MUNICIPIO BOGOTA, D.C. (Bogota, D.C.)		6. DEPARTAMENTO SANTAFÉ DE BOGOTÁ			
B. INFORMACIÓN DEL PREDIO					
7. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 22 137 55			8. ESTRATO 5		
9. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N-132736		10. CHIP AAA0112REHK			
C. INFORMACIÓN DE LA LICENCIA					
11. NÚMERO DE RADICACIÓN 1910914		12. TIPO Licencia			
13. OBJETO DE LA LICENCIA INICIAL		14. MODALIDAD DE LA LICENCIA OBRA NUEVA			
D. CUADRO DE ÁREAS Y USOS					
CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES I. 5 - 22	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES II. 0 - 0	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES III. 0 - 0	CÓD. DE USO / NRO DE UNIDADES IV. 0 - 0		
15. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		16. ÁREAS NETAS POR USOS			
17. ÁREAS INTERVENIDAS					
LOTE	810.00	VIVIENDA	3,357.04	AMPLIADA	0.00
SÓTANO(S)	727.28	COMERCIO	0.00	MODIFICADA	0.00
SEMISÓTANO	0.00	SERVICIOS	0.00	ADECUADA	0.00
PRIMER PISO	540.00	DOTACIONAL / INSTITUCIONAL	0.00	RECONOCIMIENTO	0.00
PISOS RESTANTES	2,089.76	INDUSTRIA	0.00	METROS LINEALES	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3,357.04	OTROS	0.00	TOTAL CONSTRUIDO	3,357.04
LIBRE PRIMER PISO	270.00	TOTAL	3,357.04	TOTAL ÁREA INTERVENIDA	0.00
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA					
18. TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA O CONSTRUCCIÓN			PO	455,000,000	
19. VALOR RETENCIÓN			VR	11,830,000	
F. PAGO					
20. TOTAL A PAGAR			TP	11,830,000	



(415)7707202603208(8020)19320010204993942953(3900)00000011630000(96)20190920

G. FIRMA		NOMBRES Y APELLIDOS OSCAR RICARDO HERRAN	
FIRMA DEL DECLARANTE		CC <input checked="" type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/>	1032366792
AUTOADHESIVO	SELLO O TIMBRE		