

**Causales por las cuales el Curador Urbano negó las licencias de construcción en el  
Municipio de Tuluá (V) entre los años 2021 – 2022.**

**Presentado por:**

**Jorge Iván Caicedo Londoño  
Walter Fernando Duque Puerta**

**Unidad Central del Valle del Cauca Derecho  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Humanísticas  
Trabajo de Grado  
Tuluá – Valle  
2024**

**Causales por las cuales el Curador Urbano negó las licencias de construcción en el  
Municipio de Tuluá (V) entre los años 2021 – 2022.**

**Presentado por:**

**Jorge Iván Caicedo Londoño  
Walter Fernando Duque Puerta**

**Tutor**

**Juan David Arias**

**Unidad Central del Valle del Cauca Derecho  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Humanísticas  
Trabajo de Grado  
Tuluá – Valle  
2024**

## Tabla de contenido

<b>1. Justificación.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Estado del arte – antecedentes.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Planteamiento del Problema.....</b>	<b>14</b>
3.1 Descripción del Problema .....	14
3.2 Formulación del Problema.....	16
<b>4. Objetivos.....</b>	<b>17</b>
4.1. Objetivo General.....	17
4.2. Objetivos Específicos.....	17
<b>5. Marco referencial .....</b>	<b>18</b>
5.1 Marco teórico – conceptual.....	18
5.2 Marco jurídico.....	22
5.3. Marco contextual .....	23
<b>6. Metodología.....</b>	<b>25</b>
6.1 Tipo de Investigación.....	25
6.2 Fuentes de información primaria y secundaria .....	25
6.3 Población objeto de estudio .....	26
6.4 Técnicas e instrumentos para analizar la información .....	26
<b>7. Presentación de los resultados obtenidos .....</b>	<b>27</b>
<b>Primer capítulo .....</b>	<b>27</b>
<b>7.1 Normas nacionales y locales, acuerdos o resoluciones municipales que indiquen el trámite y procedimientos de las licencias de construcción. ....</b>	<b>27</b>
7.1.1 Antecedentes de la legislación urbanística en Colombia.....	27

7.1.2 Marco legal del otorgamiento de licencias urbanísticas en Colombia y en Tuluá valle..	33
7.1.2.1 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá.....	33
7.1.2.2 Otras Normas aplicables .....	36
<b>Segundo Capítulo.....</b>	<b>41</b>
<b>7.2 Decisiones del curador urbano del municipio de Tuluá respecto de los eventos o causales que ha negado la ley de construcción y los años 2021 y 2022. ....</b>	<b>41</b>
7.2.1 Tipos de licencias urbanas en Colombia.....	41
7.2.2 Negación de Licencias de Construcción .....	49
7.2.3 Estadísticas de Licencias de Construcción .....	50
7.2.3.1 Análisis DOFA de la Ausencia de Estadísticas de Licenciamiento en Tuluá.....	50
7.2.4 Remisión de Información a Entidades Estatales.....	52
7.2.5 Recomendaciones para Obtener Estadísticas.....	52
7.2.6 Información Adicional sobre Proyectos Aprobados .....	54
<b>Tercer capítulo .....</b>	<b>55</b>
<b>7.3 Decisiones tomadas por el curador de Tuluá y los años 2021 y 2022 respecto a la negación de construcción si ajusta a derecho.....</b>	<b>55</b>
7.3.1 Procedimiento para Obtener una Licencia Urbanística en Tuluá .....	56
7.3.2 Procedimiento en caso de negación de una licencia urbana en el Municipio de Tuluá... ..	58
7.3.3 Causas Comunes de Negación de Licencias Urbanísticas .....	60
7.3.4 Recomendaciones para Evitar la Negación de Licencias Urbanísticas .....	62
<b>Conclusiones.....</b>	<b>64</b>
<b>Referencias Bibliográficas.....</b>	<b>65</b>

## **Resumen**

La presente investigación trata sobre la curaduría urbana en Tuluá, la cual tiene como función principal asegurar el cumplimiento de las normativas urbanísticas y de edificación, así como proteger el derecho a una vivienda digna y la propiedad privada. El Curador Urbano es responsable de tramitar y expedir licencias de construcción, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible en la ciudad. La investigación se centra en analizar las razones por las cuales se negaron licencias de construcción entre 2021 y 2022. Se plantean objetivos específicos, como identificar las normas nacionales y locales que regulan el proceso de negación de licencias, así como los acuerdos municipales que guían la función del curador. Dentro de la presente se revisan si las decisiones del Curador Urbano en relación con las causales de negación de licencias durante el periodo mencionado, recopilando y analizando las decisiones tomadas, adicionalmente se busca identificar las razones específicas detrás de estas negaciones y su alineación con las normativas vigentes. Finalmente, se evalúan si las decisiones del Curador se ajustan a la legalidad y si se han seguido los procedimientos establecidos. Para ello, se aplicará una metodología cualitativa jurídica descriptiva, revisando tanto las normativas como las decisiones del Curador Urbano de Tuluá, con el fin de determinar si cumplen con el marco legal y los procedimientos requeridos.

***Palabras clave:*** Curaduría urbana, Licencias de construcción, Normativas urbanísticas, Tuluá.

## **Abstract**

The present research focuses on urban curatorship in Tuluá, which has the primary function of ensuring compliance with urban planning and building regulations, as well as protecting the right

to adequate housing and private property. The Urban Curator is responsible for processing and issuing construction licenses, promoting orderly and sustainable development in the city. The research aims to analyze the reasons why construction licenses were denied between 2021 and 2022. Specific objectives include identifying national and local regulations that govern the license denial process, as well as municipal agreements that guide the curator's function. The study reviews the decisions made by the Urban Curator regarding the causes for license denials during the specified period, collecting and analyzing these decisions. Additionally, it seeks to identify the specific reasons behind these denials and their alignment with current regulations. Finally, the research evaluates whether the Curator's decisions comply with legal standards and whether the established procedures have been followed. A qualitative descriptive legal methodology will be applied, reviewing both the regulations and the decisions of the Urban Curator of Tuluá to determine if they meet the legal framework and required procedures.

***Keywords:*** Urban curatorship, Construction licenses, Urban regulations, Tuluá.

## **Introducción**

La curaduría urbana es una función pública que tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, así como proteger el derecho económico, social y cultural a la vivienda digna y el derecho fundamental de propiedad privada. En el municipio de Tuluá, el Curador Urbano es el encargado de tramitar y expedir las licencias de construcción, velando por el desarrollo ordenado y sostenible de la ciudad.

El objetivo general de esta investigación es analizar las causales por las cuales el Curador Urbano del Municipio de Tuluá negó las licencias de construcción entre los años 2021 y 2022, y su adecuación al ordenamiento jurídico., asimismo, para lograr este objetivo, se han establecido los siguientes objetivos específicos: Identificar las normas nacionales y locales, acuerdos o resoluciones municipales que indiquen el trámite y procedimientos para negar una licencia de construcción, en la cual se investigan las normas y regulaciones nacionales y locales que establecen los requisitos y procedimientos para negar una licencia de construcción, asimismo, se analizan los acuerdos y resoluciones municipales que regulan la función del curador urbano y las causales de negación de licencias.

Como segundo objetivo parte en revisar las decisiones del curador urbano del municipio de Tuluá respecto de los eventos o causales que ha negado la ley de construcción entre los años 2021 y 2022, al respecto se pretende recopilar y analizar las decisiones del curador urbano de Tuluá en relación con las licencias de construcción negadas entre 2021 y 2022, y del mismo modo identificar las causales específicas que llevaron a la negación de las licencias y su relación con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. En la tercera parte de los resultados se analiza si las decisiones tomadas por el curador de Tuluá y los años 2021 y 2022 respecto a la

negación de construcción se ajusta a derecho y con ello, se procura evaluar si las decisiones del curador urbano de Tuluá se ajustan a las normas y regulaciones nacionales y locales que rigen la función de curaduría urbana, y del mismo modo determinar si las causales de negación de licencias se basan en fundamentos legales y si se han cumplido los procedimientos establecidos para la toma de decisiones, lo anterior aplicando una metodología cualitativa jurídica descriptiva para analizar las causales de negación de licencias de construcción en el Municipio de Tuluá entre 2021 y 2022. Se revisarán las normas y regulaciones nacionales y locales, así como las decisiones del curador urbano de Tuluá, para determinar si se ajustan a derecho y si se han cumplido los procedimientos establecidos.

## **1. Justificación**

La presente investigación, enfocada en establecer las causales por las cuales el Curador Urbano negó las licencias de construcción en el Municipio de Tuluá (V) entre los años 2021 – 2022, ya que lo anterior, incidió frente al impacto significativo en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas y en el desarrollo urbanístico de la región. Por lo tanto, es importante investigar las situaciones de negación la cual ha afectado estos procesos y su impacto en la planificación urbana en Tuluá. Esto debido a que la falta de adherencia normativa tanto nacional o local puede generar dificultades en la interpretación y aplicación de normas urbanísticas, especialmente en situaciones donde no existen normas exactamente aplicables o hay contradicciones en la normativa, o a su vez pueden existir varios problemas de fondo para la otorgación de las licencias urbanísticas.

De ahí que, la investigación es importante y pertinente, esto debido a que en algunos casos, el otorgamiento de licencias urbanísticas puede ser aproximado mediante un silencio administrativo positivo, lo que puede generar irregularidades o vacíos normativos en cuanto al control y vigilancia de las curadurías urbanas y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias, asimismo, la falta de inspección, igualmente introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, así como también procesos de expansión urbana, por consiguiente, se hace necesario investigar y abordar estos problemas que trae el derecho urbano.

Ahora bien, es importante señalar, que dentro de los procesos de solicitud de licencias urbanísticas, se pueden presentar desafíos, como la necesidad de asegurar que las autoridades locales cuenten con la capacidad técnica y administrativa para gestionar eficazmente el otorgamiento de licencias, así como para garantizar el cumplimiento de las normativas urbanísticas. Además, la descentralización puede generar variaciones en la interpretación y aplicación de las normativas, lo que podría afectar la coherencia en el desarrollo urbanístico de la región. Teniendo entonces, que con la investigación puede ayudar a identificar las fortalezas y debilidades de la normativa urbanística local y su implementación, así como a proponer estrategias para mejorar la gestión del territorio y la infraestructura urbana en la región.

## **2. Estado del arte – antecedentes**

El artículo "La ordenación territorial y urbanística y el gobierno de la ciudad en el estado territorialmente descentralizado" Parejo Alfonso (2012) aborda la compleja dimensión de la ordenación territorial y urbanística en un contexto de descentralización. Este artículo analiza la acción estatal de configuración de las condiciones de vida en las ciudades, considerando aspectos como la distribución de competencias, la planificación sectorial y la relación entre la ordenación territorial y el urbanismo.

Ortiz Gómez (2020) en su investigación sobre las principales irregularidades que se presentan en el sector urbanístico en Colombia incluyen el volteo de tierras, la corrupción en la asignación de predios y los problemas en los Planes de Ordenamiento Territorial. Estas irregularidades generan traumatismos en la planeación y ejecución de los procesos urbanísticos del país. A pesar del desarrollo normativo y jurisprudencial en materias de ordenamiento territorial, usos del suelo y el otorgamiento de licencias urbanísticas, existen dificultades para el cumplimiento eficaz y eficiente de los procesos tendientes a la regulación y el ordenamiento de las ciudades. Adicionalmente esta autora, subraya que algunos mecanismos para prevenir y sancionar estas irregularidades podrían incluir una clara ruta estratégica para fortalecer la administración pública en este tema, así como el respeto a los derechos universales y constitucionales de los habitantes y las generaciones futuras. Además, es necesario implementar medidas para evitar el volteo de tierras, la corrupción en la asignación de predios y para garantizar la efectividad de los Planes de Ordenamiento Territorial. Por lo cual se observa que es una investigación importante y valiosa para la presente investigación.

El artículo denominado “Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica”, de Restrepo (2019) describe la historia de la planeación urbana en Colombia, a partir de la definición de cuatro etapas fundamentales que agrupan sus características y su evolución en el país. Cada etapa denota un conjunto de particularidades que fueron estableciendo las prácticas y las condiciones más connotadas en dicha nación, de acuerdo con las tendencias nacionales o internacionales frente a los procesos del urbanismo. Donde se resalta que planeación urbana en Colombia ha evolucionado a lo largo del tiempo, y ha sido influenciada por tendencias nacionales e internacionales en el urbanismo. La Ley 88 de 1947 y la Ley 388 de 1997 son algunos de los principales marcos normativos que han guiado la planificación urbana en el país.

Ortega Otero (2021) en su investigación “Responsabilidad civil extracontractual del Estado por el licenciamiento urbanístico”, en este se aborda, la responsabilidad civil extracontractual del Estado por el licenciamiento urbanístico es un tema complejo que involucra aspectos legales, administrativos y de gestión pública, y ha sido objeto de análisis detallado en la literatura jurídica, es importante, ya que se analiza la función pública en la que se enmarca la gestión adelantada por los curadores urbanos, así como la disciplina en constante evolución en el otorgamiento de licencias urbanísticas y además, se estudia el tratamiento legal de la responsabilidad derivada por la expedición de licencias urbanísticas ilegales y la derivada por la falta de seguimiento de la licencia urbanística otorgada.

A nivel local, se encuentra la investigación de Tejada Rodríguez & Torres Hurtado (2022) se identifican problemáticas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en Tuluá, Valle, relacionadas con el uso de suelo y la norma urbanística. Donde las autoras indican que estas

problemáticas pueden generar traumatismos en la planeación y ejecución de los procesos urbanísticos del municipio. Algunos mecanismos para prevenir y sancionar estas irregularidades podrían incluir una clara ruta estratégica para fortalecer la administración pública en este tema, así como el respeto a los derechos universales y constitucionales de los habitantes y las generaciones futuras. Además, es necesario implementar medidas para evitar el volteo de tierras, la corrupción en la asignación de predios y para garantizar la efectividad de los Planes de Ordenamiento Territorial.

### **3. Planteamiento del Problema**

#### **3.1 Descripción del Problema**

En Colombia, dentro de su legislación cuenta con un marco jurídico específico y estricto basado en el derecho administrativo y sus disposiciones sustantivas, en particular la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, el cual ha sido generosamente reglado en los últimos años, especialmente a través del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2014, las cuales tienen incidencia sobre las licencias urbanísticas, ahora bien, se tiene que a pesar de esta amplia regulación, conforme a, Ortiz Gómez (2020) dentro de su investigación evidencia que las violaciones en las administraciones municipales han ido creciendo gradualmente, frente al otorgamiento de licencias urbanísticas, a lo cual, se plantea el interrogante de ¿Por qué hay violaciones frecuentes y persistentes de los permisos de planificación urbana en Colombia, a pesar de un marco legal integral?.

Sumado a ello, Pineda Barrera (2018) dentro de su investigación estudia la forma de consecución de las licencias urbanísticas mediante el silencio administrativo positivo, el cual vulnera el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, indicando que el derecho urbano tiene una necesidad de regulación o control amparado en el desarrollo sostenible y avalando la protección de los recursos naturales, donde la expedición de licencias urbanísticas presenta diversas problemáticas.

Según expertos, como Blasco Esteve (1993), Pimiento (2017) y Ortega (2021) indican que el mal manejo en los trámites a la hora de expedir una licencia de construcción es el principal problema. Además, todos ellos, indican que existen irregularidades que dificultan el cumplimiento eficaz y eficiente de los procesos, donde la legislación urbanística actual en Colombia se encuentra

descentralizada y en cabeza de los entes territoriales, conforme a esto. Ortiz Gómez (2020) asegura que existen dificultades para el cumplimiento eficiente y eficaz de los procesos frente a la regulación y ordenamiento de las ciudades, esto pese a que dicha actividad se encuentra reglamentada, a partir de marcos jurídicos rectores conocidos como Planes de Ordenamiento Territorial (POT), cuya fuente legal se encuentra en la Ley 388 de 1997, por medio de la cual se reguló la expedición de licencias urbanísticas, así como también se configura jurisprudencia en materias de ordenamiento territorial y otorgamiento de licencias urbanísticas.

Ahora bien, ahondando en el plano local, se tiene que en Tuluá, Valle del Cauca, Colombia, la expedición de licencias urbanísticas también ha generado controversia, incluso periódicos locales El Tabloide (15 marzo 2021) han evidenciado que las licencias urbanísticas en Tuluá, han tenido polémica, llegando a una moción de censura en contra de un funcionario público, así las cosas, es importante señalar que en este municipio es la Curaduría Urbana Uno de Tuluá la responsable de la expedición de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

Conforme a lo anterior, Tejada Rodríguez & Torres Hurtado (2022) evidencian que en el municipio de Tuluá, a pesar de los vacíos jurídicos que se presentan en el Plan de Ordenamiento Territorial, se rige por las disposiciones legales que están en correlación con la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, no obstante, frente al suelo urbano, hay mayores retos, puesto que el municipio debe profundizar en el desarrollo frente al crecimiento urbano y expansión, asimismo, que dichas autoras referencian que las problemáticas frente a las licencias urbanas y la zonificación inadecuada de las vías urbanas, así como los problemas demográficos, se han convertido en las principales preocupaciones de este municipio, motivo por el cual lleva a formular la siguiente pregunta.

### **3.2 Formulación del Problema**

¿Cuáles son las causales por las cuales el Curador Urbano del Municipio de Tuluá, negó las licencias de construcción en el Municipio entre los años 2021 – 2022, y su adecuación al ordenamiento jurídico vigente?

## **4. Objetivos**

### **4.1. Objetivo General**

Analizar las causales por las cuales el Curador Urbano del Municipio de Tuluá (V) negó las licencias de construcción entre los años 2021 – 2022 y su adecuación al ordenamiento jurídico.

### **4.2. Objetivos Específicos**

1. Identificar las normas nacionales y locales, acuerdos o resoluciones municipales que indiquen el trámite y procedimientos para negar una licencia de construcción.
2. Revisar las decisiones del curador urbano del municipio de Tuluá respecto de los eventos o causales que ha negado la ley de construcción entre los años 2021 y 2022.
3. Analizar si las decisiones tomadas por el curador de Tuluá entre los años 2021 y 2022 respecto a la negación de construcción se ajusta a derecho.

## **5. Marco referencial**

### **5.1 Marco teórico – conceptual**

El impacto de la descentralización de la legislación urbanística de lo nacional a lo local en Tuluá, Valle del Cauca, en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas puede analizarse desde un enfoque teórico basado en la descentralización, la participación ciudadana y la adaptación a las necesidades locales, descritos a continuación:

#### **Descentralización**

La descentralización es un concepto amplio que abarca diversos campos y aplicaciones. Algunos aspectos clave incluyen la descentralización política, administrativa, económica, así como su relación con las políticas públicas y las relaciones intergubernamentales. Donde la descentralización en Colombia se ha caracterizado por su diseño integral, que abarca aspectos administrativos, políticos y fiscales. Este proceso acorde a Tovar (2010) se ha buscado transferir competencias y recursos desde el gobierno central hacia los niveles territoriales, lo que incluye la gestión de normas urbanas y licencias ambientales a nivel local.

De ahí, que la descentralización urbana en Colombia está estrechamente relacionada con la gestión de permisos ambientales y la planificación urbana a nivel local. Descentralización significa la transferencia de poderes y responsabilidades del centro a las autoridades locales, incluida la gestión de permisos ambientales y la aplicación de las regulaciones municipales. En el contexto de la descentralización, las autoridades locales son responsables de implementar las

regulaciones urbanas nacionales y gestionar las aprobaciones ambientales de acuerdo con las necesidades y características específicas de su territorio.

Conforme a lo anterior, según Serrano (1996) esto permite que las reglas se adapten mejor a las realidades locales y permite que las comunidades locales participen más en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la gobernanza territorial. La descentralización según Rosales (2011) también puede ayudar a hacer más eficiente la gestión de los permisos urbanos y ambientales al acercar la toma de decisiones a las comunidades locales y responder de manera más flexible a las necesidades específicas de cada región. Además, podría facilitar una mayor coordinación entre las autoridades locales y estatales en la aplicación de las regulaciones municipales y la gestión de las aprobaciones ambientales, contribuyendo así a una planificación más integral y consistente a nivel local.

La aplicación de normas urbanas nacionales en el contexto de la descentralización implica que las autoridades locales tengan la responsabilidad de implementar y hacer cumplir estas normativas en sus respectivos territorios. Esto puede promover una mayor adaptabilidad de las normas a las realidades locales, así como una mayor participación de la comunidad en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la gestión del territorio. Además, la descentralización puede contribuir a una mayor eficiencia en la gestión de las licencias urbanas y ambientales, al acercar la toma de decisiones a las comunidades locales y permitir una respuesta más ágil a las necesidades específicas de cada región.

### **Teoría de la participación ciudadana**

Esta teoría sostiene que la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones puede mejorar la calidad de las políticas públicas y su implementación, según Ramírez (2013) la participación ciudadana es un mecanismo social que promueve una democracia participativa a través de la integración de la comunidad en la toma de decisiones y en la implementación de políticas públicas, donde la democracia es una forma de organización social que otorga poder a la sociedad en su conjunto. Sin embargo, Ramírez Nardiz (2016) indica que para que la nación ejerza verdaderamente el poder que se le otorga, los ciudadanos deben participar en los asuntos públicos o asuntos de interés común, porque la participación permite expresar la opinión de cada miembro.

Ahora bien, Ramírez (2013) subraya sobre esta teoría lo primordial es que se escuche la voz del pueblo. Ya sea democracia directa, democracia representativa, democracia deliberativa o democracia participativa, requiere participación popular. De hecho, en primer lugar, tomar decisiones y llegar a un acuerdo; en segundo lugar, formar órganos de gobierno y elegir a nuestros representantes; en la democracia deliberativa, porque sus ciudadanos se expresan en decisiones públicas; y finalmente trabajar con el gobierno para formular y evaluar políticas nacionales. Por lo tanto, cualquiera que sea la forma de democracia que adopte, la participación ciudadana es realmente necesaria para que un gobierno tenga una razón de existir y se convierta objetivamente en un gobierno del pueblo.

Desde este aspecto, García (2000) destacó que los ciudadanos deben participar en la democracia, y a su vez el público debe confiar en las instituciones políticas. Deben tener una expectativa o creencia firme de que actuarán y se desempeñarán de acuerdo con el deber que se les ha confiado: velar por el bienestar general. Y conforme a Villareal (2010) Si no hay confianza es porque las instituciones no están desempeñando adecuadamente sus funciones o la gente

piensa que están tratando de apoyar a una industria. Sin confianza, es casi seguro que los ciudadanos evitarán hacer negocios con ellos si es posible. Si una democracia ha de promover la participación ciudadana, debe garantizar la credibilidad de sus instituciones.

Acorde a Serrano Rodríguez (2015) se considera fundamental en la descentralización y la gestión pública local, ya que permite que los ciudadanos participen activamente en la toma de decisiones y en la implementación de políticas públicas. La participación ciudadana puede mejorar la calidad de las políticas públicas y su implementación, y contribuir a un desarrollo urbano más sostenible y acorde a las necesidades locales.

### **La adaptación a las necesidades locales.**

Conforme a la adaptación de las necesidades locales, se tiene la teoría y estrategias de Desarrollo Local, según Vargas (2015) En un artículo sobre teoría y estrategias de desarrollo local, se menciona la importancia de la adaptación a las necesidades locales en la planificación y la implementación de proyectos de desarrollo. De ahí que la teoría del desarrollo local se basa en la idea de que el desarrollo debe ser impulsado por las comunidades locales, y que las políticas y estrategias deben adaptarse a las necesidades y características específicas de cada territorio, asimismo, se tiene que frente a los procesos de urbanización acelerados y en curso (acompañados de disfunciones sociales, personales, energéticas, económicas, etc.), peculiaridades de las condiciones de vida urbanas (nuevos determinantes de las necesidades especiales; segregación social y espacial, etc.), e incluso desde la perspectiva de la competencia internacional..

Donde la importancia, según Parejo Alfonso (2012) de las ciudades en el sistema económico (en realidad determinan la estructura del sistema de ciclos de producción y consumo y la ubicación y calificación de los recursos humanos y la mano de obra; estos son los factores que atraen inversiones y ubicaciones de actividades), haciendo que la ciudad actual la expresión espacial de sus comunidades locales inmediatas y por tanto una comunidad de intereses que surgen de la vida cotidiana (la calidad de vida es el factor decisivo).

Por tanto, desde esta teoría se entiende que el núcleo del autogobierno local (pero al mismo tiempo dicta las acciones de los demás), son estratégicos o lugares específicos donde la planificación territorial supralocal se cruza con la planificación urbana local. Esto significa que los municipios actuales requieren de un trabajo conjunto desde el nivel superior y municipal. Esto se debe principalmente a que, desde la perspectiva denominada "glocal", las ciudades son un lugar único que puede prevenir eficazmente los efectos negativos de la globalización económica (desterritorialización).

## **5.2 Marco jurídico**

El proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas, se encuentra en la Constitución Política de Colombia de 1991, que establece el proceso de descentralización administrativa, donde los municipios se convierten en las principales entidades territoriales y administrativas en su jurisdicción.

La Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 son dos leyes fundamentales en Colombia que regulan el desarrollo urbano y la gestión del territorio. La Ley 9 de 1989 establece normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes. Por otro lado, la Ley

388 de 1997 modifica la Ley 9 de 1989 y establece nuevas normas y principios para armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989, asimismo, concentra instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

A nivel local, se tiene que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que establece las normas y requisitos para la obtención de licencias urbanísticas en Colombia, asimismo, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá, Valle del Cauca, también aborda aspectos relacionados con las licencias urbanas, como el uso de suelo y la norma urbanística.

### **5.3. Marco contextual**

La descentralización de la legislación urbanística de lo nacional a lo local en Tuluá, Valle del Cauca, ha sido un proceso importante en la gestión del territorio y la infraestructura urbana en la región. La Constitución Política de Colombia de 1991 establece el proceso de descentralización administrativa, donde los municipios se convierten en las principales entidades territoriales y administrativas en su jurisdicción. En el caso de Tuluá, Valle, se han implementado diferentes estrategias y planes de ordenamiento territorial para mejorar el uso del suelo y la infraestructura urbana, como el Estatuto de Espacio Público y el Plan de Recuperación del Espacio Público.

Sin embargo, se han identificado problemáticas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en Tuluá, Valle, relacionadas con el uso de suelo y la norma urbanística, y debido a ello, estas problemáticas pueden afectar el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas y su impacto en el desarrollo urbanístico de la región. Por lo tanto, es importante investigar cómo la

descentralización ha afectado el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas y su impacto en el desarrollo urbanístico en Tuluá, Valle del Cauca.

## **6. Metodología**

### **6.1 Tipo de Investigación**

El tipo de investigación a realizar es descriptivo, según Aguirre & Jaramillo (2015) tipo de investigación cualitativa, es necesario ya que permite realizar un análisis interpretativo, lo cual da garantía o validez al trabajo, aportando de forma sistemática, detallada y precisa a la pregunta problema, sobre la descentralización normativa de la aplicación e interpretación de normas urbanísticas.

La investigación aplicara un método cualitativo, de acuerdo a Fuster Guillen (2019) respecto a este método, se combina con la investigación descriptiva, la cual hace un análisis de la investigación permitiendo describir la situación o fenómeno sobre el cual se afianza la problemática que se pretende estudiar.

### **6.2 Fuentes de información primaria y secundaria**

La forma de recolección e interpretación de datos será de tipo primaria y secundaria, la secundaria con base a fuentes y referencias bibliográficas de tipo académico y científico, y la primaria con análisis de normatividad y jurisprudencia aplicable.

### **6.3 Población objeto de estudio**

Población de Tuluá – Valle objeto de tramites de licencias urbanísticas.

### **6.4 Técnicas e instrumentos para analizar la información**

La presente investigación, como se señala anteriormente, desarrollará un método cualitativo, desarrollado mediante un análisis documental: Esta técnica implica examinar y analizar documentos existentes, como bases de datos, actas, informes, registros de asistencia, entre otros. Es útil para obtener información sobre.5 la problemática planteada.

## **7. Presentación de los resultados obtenidos**

### **Primer capítulo**

#### **7.1 Normas nacionales y locales, acuerdos o resoluciones municipales que indiquen el trámite y procedimientos de las licencias de construcción.**

En este capítulo, se profundizará en el mundo de la legislación urbanística en Colombia, con un enfoque especial en las normas que rigen las licencias de construcción en Tuluá, Valle del Cauca. Comenzaremos por explorar los antecedentes históricos de la planificación urbana en el país, desde las primeras disposiciones coloniales hasta el marco legal actual. Enunciaremos en una línea cronológica las leyes y decretos clave que han configurado el panorama jurídico del urbanismo en Colombia, destacando los hitos más significativos en esta área. A continuación, se verificarán las normas específicas aplicables en el municipio de Tuluá. Revisaremos detalladamente el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá, que establece las directrices para el desarrollo urbano del municipio. Además, examinaremos las demás normas locales, acuerdos y resoluciones municipales que regulan el trámite y procedimientos de las licencias de construcción, proporcionando una visión integral de la legislación urbanística en Tuluá.

##### **7.1.1 Antecedentes de la legislación urbanística en Colombia**

La historia de la legislación urbanística en Colombia se remonta a la época colonial, cuando las Reales Cédulas y Ordenanzas españolas establecían las pautas para la organización espacial de las ciudades y pueblos. Estas normas se enfocaban principalmente en aspectos como la higiene, la seguridad y la defensa, con escasa atención a la planificación integral del territorio.

Durante el siglo XIX, tras la independencia, se promulgaron leyes dispersas que abordaban temas específicos como la construcción de vías, la apertura de plazas y la venta de tierras baldías. Es de señalar que, no existía un marco legal coherente que regulara el desarrollo urbano en su conjunto. Según Castillo Daza (1998) en su artículo de las “ Cinco fases del urbanismo”, indica que la primera fase se considera Urbano Municipalista que data de 1904 hasta 1940, a qui ya se toma en cuenta el urbanismo de un modo formal en Colombia, y esto se da debido al crecimiento de las ciudades principales como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla y con ello surgía una gran necesidad de regular el desarrollo, ahora bien, las primeras iniciativas se enfocaron en consolidar planes con el fin de regular estas ciudades y hacer un control al crecimiento urbano, mejorar la infraestructura y la salubridad.

Es de señalar, que un hito importante se dio en 1931 con la expedición de la Ley 80, la cual introdujo el concepto de planificación urbana y estableció la obligación de elaborar planes para las ciudades con más de 10.000 habitantes. Esta ley también creó la Comisión Nacional de Planificación, encargada de asesorar al gobierno en materia urbanística. Por otro lado desde 1940 se aplica la fase dos del urbanismo según Castillo Daza (1998) donde indica que esta va de 1940 hasta 1970 conocida como Urbanismo de los planes reguladores, y con esto se fija el urbanismo como herramienta fundamental para la planificación urbana en Colombia. Y ya dichos planes reguladores son más técnicos y sofisticados para la época, aquí en estos se comienza hablar sobre la zonificación urbana, la planificación de transporte y la dotación de equipamientos públicos, se dicta la Ley 13 de 1947 y fija una obligación de las ciudades en implementar planes reguladores.

La década de 1950 marcó un nuevo impulso en la legislación urbanística colombiana. En 1951 se promulgó la Ley 388, que reformó la Ley 80 y amplió las competencias de las entidades territoriales en materia de planeación urbana. Esta ley también estableció la obligación de expedir

licencias urbanísticas para la construcción de obras. En 1959 se expidió el Decreto 1357, que reglamentó la Ley 388 y estableció los requisitos para la elaboración de los planes de urbanismo. Este decreto sentó las bases para la planificación urbana moderna en Colombia.

En el siglo XX, se promulgó la Ley 9 de 1989, conocida como la Ley de Reforma Urbana, que estableció las bases para el desarrollo territorial en Colombia. Esta ley modificó el régimen de suelo urbano y estableció las bases para el desarrollo territorial en Colombia. La fase 3 se consolida como la Explosión urbana que data de 1970 hasta 1990 este periodo es crucial para el crecimiento urbano en Colombia, esto debido a una migración rural – urbana y la industrialización, para ello, las normas urbanísticas deben enfocarse atender el crecimiento de las ciudades que se vuelve desmedido y también la proliferación de los barrios informales, teniendo congestión vehicular y afectaciones ambientales.

La fase 4 se da desde 1990 hasta 1997 y se consolida como crisis urbana y reedición, esto viene de la crisis suscitada por el crecimiento urbano desmedido que se ha salido de control, para ello es necesario observar el urbanismo desde otro enfoque, como la participación ciudadana, con ello la sostenibilidad ambiental y la equidad social. En consecuencia a esto, la Constitución Política de 1991 marcó un punto de inflexión en la legislación urbanística colombiana. La Carta Política elevó a rango constitucional el derecho al desarrollo territorial y consagró el principio de función social de la propiedad. Esto significó un cambio de paradigma en la concepción del desarrollo urbano, pasando de una visión centrada en el control y la regulación a una visión que reconoce la importancia de la participación ciudadana y la equidad social.

La 5 y última fase según Castillo Daza (1998) se denomina el urbanismo como una función pública y de desarrollo, la cual reconoce el urbanismo como una función pública de carácter estratégico y lo vincula con el desarrollo económico, social y ambiental del país. Ahora

bien, en consonancia con la Constitución de 1991, se expidió la Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Ordenamiento Territorial. Esta ley modernizó el marco legal urbanístico colombiano y estableció un sistema de planeación territorial integrado por tres niveles: nacional, departamental y municipal, conforme a esto se establecieron las bases para el desarrollo territorial en Colombia. Esta ley modificó el régimen de suelo urbano y estableció las bases para el desarrollo territorial en Colombia.

El análisis de las cinco fases del urbanismo en Colombia presentado por Juan Carlos del Castillo Daza nos permite comprender la evolución de esta disciplina y su papel en el desarrollo del país. A lo largo de su historia, el urbanismo ha enfrentado diferentes retos y desafíos, pero también ha logrado avances significativos en la planificación y gestión de las ciudades colombianas. Es importante destacar que el análisis de las cinco fases del urbanismo en Colombia es una aproximación general y que cada ciudad ha tenido su propia trayectoria particular. Es de aclarar que esta visión panorámica de la evolución del urbanismo en el país y permite identificar algunos de los retos y desafíos que se enfrentan actualmente, como la necesidad de consolidar la planificación urbana participativa, promover el desarrollo urbano sostenible y reducir las desigualdades sociales en las ciudades.

En definitiva, los retos actuales del urbanismo son complejos y multifacéticos, y requieren un enfoque holístico e integrado que combine la planificación urbana con la acción social, la innovación tecnológica y la participación ciudadana. Solo a través de un trabajo conjunto y comprometido entre gobiernos, urbanistas, comunidades y sector privado podremos construir ciudades más sostenibles, resilientes, equitativas y prósperas para las generaciones presentes y futuras. Conforme a lo anterior se presenta una ilustración sobre la evolución urbanística de forma cronológica:

Ilustración 1. Línea del tiempo de la legislación urbanística en Colombia.





Acorde a lo anterior, se pudo observar la línea del tiempo del desarrollo urbanístico en Colombia, por otro lado, se tiene que ha evolucionado significativamente desde 2016, con una serie de leyes y decretos que han regulado y modificado las normas urbanísticas. Estas normas han establecido los principios y objetivos del ordenamiento del territorio, definido las normas urbanísticas estructurales, establecido las condiciones para la gestión y actuación urbanística y regulado la participación municipal o distrital en la plusvalía.

Ahora bien, es pertinente señalar que la Ley 388 de 1997 junto con el Decreto 1077 de 2015. Estas normas establecen los requisitos generales y específicos para la obtención de las diferentes modalidades de licencias urbanísticas, así como los procedimientos para su trámite y expedición.

### **7.1.2 Marco legal del otorgamiento de licencias urbanísticas en Colombia y en Tuluá valle.**

En el caso específico del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, el marco legal que regula el otorgamiento de licencias urbanísticas se encuentra establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá y las demás normas locales, acuerdos y resoluciones municipales.

#### ***7.1.2.1 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá***

El POT de Tuluá es el instrumento de planeación urbana que establece las directrices para el desarrollo del municipio, incluyendo las normas de uso del suelo, la zonificación urbana, la densidad de construcción, las alturas permitidas y las condiciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas. El POT es la norma urbanística de mayor jerarquía en el municipio y debe ser consultado para cualquier proyecto de construcción o intervención urbana.

## **Disposiciones Clave del POT de Tuluá en Materia de Licencias de Planificación Urbana**

1. **Zonificación de Uso de Suelo:** El POT define varias zonas de uso de suelo dentro del municipio, cada una con regulaciones específicas en cuanto a actividades permitidas, parámetros de construcción y límites de densidad. Los solicitantes de licencias de planificación urbana deben asegurarse de que sus proyectos cumplan con las regulaciones de zonificación para el área designada.
2. **Requisitos de Construcción:** El POT establece requisitos técnicos detallados para proyectos de construcción, incluyendo retranqueos mínimos, alturas máximas, lineamientos arquitectónicos y disposiciones de infraestructura. Los solicitantes de licencia deben demostrar el cumplimiento de estos requisitos para garantizar la seguridad, calidad y compatibilidad de sus proyectos.
3. **Consideraciones ambientales:** El POT incorpora medidas de protección ambiental, exigir a los solicitantes que realicen evaluaciones ambientales, implementar estrategias de mitigación, y cumplir con las regulaciones ambientales para minimizar el impacto de sus proyectos en el medio ambiente.
4. **Participación comunitaria:** El POT reconoce la importancia de la participación comunitaria en los procesos de planificación urbana. Fomenta la participación pública en la revisión de las solicitudes de licencia, particularmente para proyectos que pueden impactar significativamente a la comunidad circundante.
5. **Procedimientos de Licencia:** El POT detalla los procedimientos específicos para la solicitud y obtención de licencias urbanísticas en Tuluá. Esto incluye presentar la

documentación requerida, pagar las tarifas aplicables, y sometidos a revisiones técnicas y jurídicas por parte de las autoridades competentes.

6. **Cumplimiento y aplicación:** El POT establece mecanismos para monitorear el cumplimiento de sus disposiciones y hacer cumplir la normativa contra construcciones no autorizadas o proyectos que no cumplan.

### **Impacto del POT de Tuluá en las Licencias de Urbanismo**

El POT de Tuluá juega un papel crucial en la regulación del desarrollo urbano y en garantizar que los nuevos proyectos se alineen con la visión del municipio de crecimiento sostenible. Al establecer directrices y procedimientos claros para las licencias de planificación urbana, el POT contribuye a:

1. **Crecimiento urbano ordenado:** El POT promueve la expansión urbana ordenada y planificada, prevenir el desarrollo desordenado y preservar el carácter de los diferentes vecindarios.
2. **Construcción de calidad:** El POT vela porque los proyectos de construcción cumplan con las normas de seguridad, calidad, y normas medioambientales, protegiendo el bienestar de los residentes y minimizando los impactos ambientales.
3. **Participación de la comunidad:** El POT fomenta la participación comunitaria en las decisiones de planificación urbana, y fomentar un sentido de propiedad y garantizar que los proyectos se alineen con las necesidades de la comunidad.

4. **Desarrollo sostenible:** El POT promueve el desarrollo urbano sustentable considerando factores ambientales, preservando espacios verdes, y promover la utilización eficiente de los recursos.

#### ***7.1.2.2 Otras Normas aplicables***

Las demás normas locales, acuerdos y resoluciones municipales pueden complementar o modificar las disposiciones del POT en materia de licencias urbanísticas. Estas normas pueden establecer requisitos específicos para determinados tipos de proyectos o zonas del municipio, para ello se aplican las siguientes:

#### **Resolución 1026 de 2021**

La Resolución 1026 de 2021 modifica la Resolución 463 de 2017 (Expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) modifica la Resolución 463 de 2017 en lo que respecta al Formulario Único Nacional (FUN) para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones, asimismo, se encuentra relacionada con el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos. Las principales modificaciones introducidas por la Resolución 1026 de 2021:

1. **Adopción del Formato de Revisión e Información de Proyectos (FRIP):** Se establece el FRIP como un nuevo documento complementario al FUN, con el objetivo de facilitar la revisión y análisis de las solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimiento de edificaciones. El FRIP debe contener información detallada sobre el proyecto, incluyendo aspectos técnicos, urbanísticos y ambientales.

2. **Actualización del FUN:** Se realizan ajustes al FUN para incorporar la nueva información requerida por el FRIP, así como para mejorar su claridad y organización.
3. **Firma digital:** Se establece la posibilidad de presentar el FUN y el FRIP firmados digitalmente, siempre que se cumplan los requisitos de seguridad y validez establecidos en la normativa vigente.
4. **Disposiciones generales:** Se incluyen disposiciones generales que regulan la aplicación de la Resolución 1026 de 2021, como la derogatoria de normas contrarias y la vigencia de la resolución.

Las modificaciones introducidas por la Resolución 1026 de 2021, buscan agilizar y transparentar los procesos de solicitud de licencias urbanísticas y reconocimiento de edificaciones, mediante la implementación de un sistema más completo y organizado de información.

### **Resolución 1025 de 2021**

La Resolución 1025 del 31 de diciembre del 2021 relaciona los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes. En esta se indican documentos comunes a toda solicitud los cuales son:

- **Copia del Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud:** La fecha de expedición del documento no puede ser superior a un mes al momento de presentar la solicitud.

- **El formulario único de radicación nacional para la solicitud de licencias:** Este documento debe estar debidamente diligenciado por el solicitante.
- **Copia del documento de identidad del solicitante:** Cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y cuando se trate de representación legal la fecha de expedición no puede ser superior a un mes.
- **Poder especial debidamente otorgado:** Este documento debe ser firmado 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 el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud).*
- **La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud:** Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia *(Vecinos del predio)*. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.
- **Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia:** Para los trámites que así lo requieran.

**Resolución 1090 de 2021**

Esta resolución del ministerio de vivienda “Por la cual se establecen los recaudos por concepto de gastos de licenciamiento y modalidades por licencias urbanas” y establece las tarifas por el trámite de licencias urbanísticas en Colombia. Las disposiciones clave son:

**Establecimiento de Tarifas:** La resolución establece una tabla de tarifas para diferentes tipos de licencias de planificación urbana, incluyendo licencias de construcción, licencias de subdivisión y permisos de ocupación. Las tarifas se basan en el valor del proyecto de construcción o el área del terreno involucrado.

1. **Métodos de pago:** La resolución describe los métodos para pagar las tarifas de licencia, incluidas transferencias bancarias, pagos electrónicos y depósitos en efectivo.
2. **Exenciones:** La resolución especifica ciertas exenciones de las tarifas de licencia, como proyectos de vivienda social y proyectos de interés social.
3. **Fecha efectiva:** La resolución entró en vigor el 1 de enero de 2022.

Ahora bien, el impacto de la Resolución 1090 de 2021, esta resolución tiene como objetivo agilizar el proceso de recaudación de tasas por las licencias de planificación urbana y garantizar que las tasas sean proporcionales a los costes de tramitación de las solicitudes. También busca promover la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de estas tarifas. Adicionalmente, la resolución aplica para las licencias urbanísticas emitidas por todos los municipios de Colombia.

**Resolución 1264 de 2022**

La Resolución 1264 de 2022, publicada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), tiene un impacto directo en las licencias urbanas en Colombia. Esta resolución establece el valor de la Unidad de Valor Tributario (UVT) para el año 2022, lo que influye en los cálculos de impuestos y contribuciones que deben ser pagados por los propietarios de bienes raíces y los desarrolladores urbanos.

En el contexto de las licencias urbanas, esta resolución es relevante porque los valores de la UVT se utilizan para calcular los impuestos y contribuciones que deben ser pagados por los propietarios de bienes raíces y los desarrolladores urbanos. Esto incluye impuestos sobre la propiedad, impuestos sobre la renta y otros tributos relacionados con la propiedad y el desarrollo urbano.

Por ejemplo, cuando se solicita una licencia de construcción o una licencia de subdivisión, los propietarios deben pagar impuestos y contribuciones sobre la propiedad. El valor de la UVT establecido en la Resolución 1264 de 2022 se utiliza para calcular estos impuestos y contribuciones. Además, los desarrolladores urbanos deben considerar este valor al calcular los impuestos y contribuciones que deben ser pagados por los bienes raíces que desarrollan. Por lo tanto, esta resolución, es importante para las licencias urbanas en Colombia porque establece el valor de la Unidad de Valor Tributario, lo que influye en los cálculos de impuestos y contribuciones que deben ser pagados por los propietarios de bienes raíces y los desarrolladores urbanos.

## Segundo Capítulo

### 7.2 Decisiones del curador urbano del municipio de Tuluá respecto de los eventos o causales que ha negado la ley de construcción en los años 2021 y 2022.

En este documento, se abordarán las Decisiones del Curador Urbano del Municipio de Tuluá respecto de los eventos o causales que ha negado la Ley de Construcción en los años 2021 y 2022. Antes de analizar dichas decisiones, es fundamental realizar una verificación previa de las modalidades de licencias urbanas otorgadas en el período mencionado.

#### 7.2.1 Tipos de licencias urbanas en Colombia.

Las licencias urbanas son autorizaciones previas otorgadas por las autoridades competentes para realizar obras de urbanización, construcción, demolición e intervención del espacio público. Estas licencias garantizan que las obras se ejecuten de acuerdo con la normativa urbanística vigente, asegurando la seguridad, salubridad y ordenamiento territorial de las ciudades. En Colombia, la Ley 1531 de 2014 establece cinco tipos principales de licencias urbanas:

##### 1. Licencia de Urbanización (Ley 1531 de 2014, Art. 12):

- **Desarrollo:** Permite la urbanización de terrenos aptos para el desarrollo urbano (Ley 1531 de 2014, Art. 13).
- **Saneamiento:** Autoriza la legalización y mejora de urbanizaciones existentes que no cumplen con la normativa (Ley 1531 de 2014, Art. 14).
- **Reurbanización:** Permite la renovación y mejora de urbanizaciones deterioradas o con infraestructura deficiente (Ley 1531 de 2014, Art. 15).

## **2. Licencia de Parcelación (Ley 1531 de 2014, Art. 16):**

- **Urbana:** Permite la división de predios en suelo urbano en dos o más lotes para su posterior construcción o venta (Ley 1531 de 2014, Art. 17).
- **Rural:** Autoriza la división de predios en suelo rural en dos o más lotes para su posterior construcción o venta (Ley 1531 de 2014, Art. 18).
- **Reloteo:** Permite el reordenamiento de lotes existentes en urbanizaciones ya consolidadas (Ley 1531 de 2014, Art. 19).

## **3. Licencia de Construcción (Ley 1531 de 2014, Art. 20):**

- **Obra Nueva:** Autoriza la construcción de una edificación desde cero (Ley 1531 de 2014, Art. 21).
- **Ampliación:** Permite aumentar el área construida de una edificación existente (Ley 1531 de 2014, Art. 22).
- **Adecuación:** Autoriza la realización de obras que no modifican la estructura o la configuración de una edificación (Ley 1531 de 2014, Art. 23).
- **Modificación:** Permite realizar cambios en la estructura o la configuración de una edificación (Ley 1531 de 2014, Art. 24).
- **Restauración:** Autoriza la recuperación del valor histórico, arquitectónico o cultural de una edificación (Ley 1531 de 2014, Art. 25).
- **Refuerzo Estructural:** Permite fortalecer la estructura de una edificación existente (Ley 1531 de 2014, Art. 26).
- **Demolición:** Autoriza la demolición total o parcial de una edificación (Ley 1531 de 2014, Art. 27).

- **Reconstrucción:** Permite construir de nuevo una edificación que ha sido demolida total o parcialmente (Ley 1531 de 2014, Art. 28).
- **Cerramiento:** Autoriza la construcción de muros o vallas alrededor de un predio (Ley 1531 de 2014, Art. 29).

**4. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público (Ley 1531 de 2014, Art. 30):**

Permite realizar obras que afectan o modifican el espacio público, como la instalación de andamios, excavaciones o el uso temporal de vías públicas (Ley 1531 de 2014, Art. 31).

**5. Licencia de Loteo o Subdivisión (Ley 1531 de 2014, Art. 32):**

Permite dividir un predio en dos o más lotes para su posterior venta, sin necesidad de realizar obras de urbanización (Ley 1531 de 2014, Art. 33).

Es fundamental tener en cuenta que cada tipo de licencia tiene sus propios requisitos, procedimientos y plazos de tramitación. A continuación, se presenta una tabla que resume las principales modalidades de licencias urbanísticas en Colombia y se abordan los requisitos y procedimientos más a fondo:

*Tabla 1. Modalidades de licencias urbanas en Colombia.*

Modalidad de licencia	Descripción	Requisitos	Procedimiento
<b>Licencia de obra</b>	Se requiere para la construcción, ampliación, modificación o demolición de obras civiles.	➤ <b>Solicitud formal:</b> Debe presentar una solicitud formal dirigida a la entidad competente, incluyendo información básica del proyecto, datos del solicitante y	➤ <b>Radicación de la solicitud:</b> Presentación de la solicitud formal, documentos técnicos, estudios técnicos, permisos y certificaciones, y pago de derechos de urbanismo.

	<p>predio, y anexando los documentos necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Documentos técnicos:</b> Se requieren planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios, y demás planos necesarios según el tipo de obra.</li> <li>➤ <b>Estudios técnicos:</b> De acuerdo al proyecto, se pueden exigir estudios geotécnicos, de impacto ambiental, de riesgo sísmico, entre otros.</li> <li>➤ <b>Permisos y certificaciones:</b> Se deben presentar permisos y certificaciones específicos, como la licencia de urbanización (si aplica), la aprobación de diseños arquitectónicos y estructurales, y la certificación de cumplimiento de normas urbanísticas.</li> <li>➤ <b>Pago de derechos de urbanismo:</b> Se debe cancelar el valor correspondiente a los derechos de urbanismo, de acuerdo con las tarifas establecidas por la entidad competente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Revisión y análisis:</b> La entidad competente revisa la documentación y realiza análisis técnicos para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística.</li> <li>➤ <b>Notificación de la decisión:</b> La entidad notifica al solicitante la decisión sobre la aprobación o negación de la licencia, indicando los motivos en caso de negación.</li> <li>➤ <b>Otorgamiento de la licencia:</b> En caso de aprobación, se expide la licencia de obra, detallando las condiciones y obligaciones del titular por parte del curador.</li> </ul>
<p><b>Licencia de urbanización</b></p>	<p>Se requiere para la urbanización de terrenos, incluyendo la instalación de redes de servicios públicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Solicitud formal:</b> Similar a la licencia de obra, con información adicional sobre la urbanización, incluyendo el diseño vial, redes de servicios públicos, y áreas de cesión.</li> <li>➤ <b>Documentos técnicos:</b> Planos urbanísticos, de redes de servicios públicos, de paisajismo, y demás planos necesarios según el proyecto de urbanización.</li> <li>➤ <b>Estudios técnicos:</b> Estudios de viabilidad urbanística, de impacto ambiental,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Radicación de la solicitud:</b> Presentación de la solicitud formal, documentos técnicos, estudios técnicos, permisos y certificaciones, y pago de derechos de urbanismo.</li> <li>➤ <b>Revisión y análisis:</b> La entidad competente revisa la documentación y realiza análisis técnicos para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística.</li> <li>➤ <b>Audiencia pública:</b> Se realiza una audiencia pública para que la</li> </ul>

	<p>geotécnicos, entre otros, según la complejidad del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Permisos y certificaciones:</b> Permisos y certificaciones específicas, como la aprobación del POT municipal, la licencia ambiental (si aplica), y la certificación de cumplimiento de normas urbanísticas.</li> <li>➤ <b>Pago de derechos de urbanismo:</b> Pago del valor correspondiente a los derechos de urbanismo, de acuerdo con las tarifas establecidas por la entidad competente.</li> </ul>	<p>comunidad pueda expresar sus opiniones sobre el proyecto de urbanización.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Notificación de la decisión:</b> La entidad notifica al solicitante la decisión sobre la aprobación o negación de la licencia, indicando los motivos en caso de negación.</li> <li>➤ <b>Otorgamiento de la licencia:</b> En caso de aprobación, se expide la licencia de urbanización, detallando las condiciones y obligaciones del titular.</li> </ul>
<p><b>Licencia de subdivisión</b></p>	<p>Autorización para la división de predios en dos o más unidades independientes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Solicitud formal:</b> Similar a las licencias anteriores, con información específica sobre la subdivisión, incluyendo el número de lotes, áreas y linderos.</li> <li>➤ <b>Documentos técnicos:</b> Planos de subdivisión, con la ubicación y dimensiones de los lotes, y demás planos necesarios según la subdivisión.</li> <li>➤ <b>Estudios técnicos:</b> Estudios de viabilidad urbanística, de impacto ambiental (si aplica), y geotécnicos, según la complejidad de la subdivisión.</li> <li>➤ <b>Permisos y certificaciones:</b> Permisos y certificaciones específicas, como la aprobación del POT municipal, la certificación de cumplimiento de normas urbanísticas, y la constancia de pago de impuestos prediales al día.</li> <li>➤ <b>Pago de derechos de urbanismo:</b> Pago del valor correspondiente a los</li> </ul>	<p><b>1. Radicación de la solicitud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se presenta una solicitud formal dirigida a la entidad competente, usualmente la Curaduría Urbana o la Oficina de Planeación Municipal.</li> <li>➤ La solicitud debe incluir información básica del predio, datos del propietario, número de lotes resultantes, áreas y linderos de cada lote, y anexar los documentos requeridos.</li> </ul> <p><b>2. Documentos requeridos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Documentos generales:</li> <li>➤ Copia del documento de identidad del propietario.</li> <li>➤ Certificado de tradición y libertad del predio actualizado.</li> <li>➤ Copia del impuesto predial al día.</li> <li>➤ Documentos técnicos:</li> <li>➤ Planos de subdivisión, visados por un profesional en ingeniería o arquitectura, que muestren la ubicación y dimensiones de los lotes</li> </ul>

derechos de urbanismo, de acuerdo con las tarifas establecidas por la entidad competente.

resultantes, áreas de cesión, redes de servicios públicos, y cumplimiento de normas urbanísticas.

- Estudios técnicos, según la complejidad de la subdivisión, como estudios de viabilidad urbanística, de impacto ambiental (si aplica), geotécnicos, entre otros.

### **3. Pago de derechos de urbanismo:**

Se debe cancelar el valor correspondiente a los derechos de urbanismo, de acuerdo con las tarifas establecidas por la entidad competente.

### **4. Revisión y análisis:**

- La entidad competente revisa la solicitud, documentos técnicos y estudios, para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y ambiental.
- Se puede solicitar información adicional o correcciones a la documentación presentada.

### **5. Notificación de la decisión:**

- La entidad notifica al solicitante la decisión sobre la aprobación o negación de la licencia de subdivisión, indicando los motivos en caso de negación.
- En caso de aprobación, se expide la licencia de subdivisión, detallando las condiciones y obligaciones del titular, como la realización de las obras de urbanismo necesarias y la

		<p>inscripción de la subdivisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p><b>6. Cumplimiento de obligaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ El titular de la licencia debe cumplir con las obligaciones establecidas en la licencia, como la ejecución de las obras de urbanismo y la inscripción de la subdivisión en el registro de instrumentos públicos.</li> </ul> <p><b>7. Obtención de permisos de construcción:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Una vez inscrita la subdivisión, cada propietario de lote puede solicitar la licencia de obra para la construcción de su vivienda o edificación.</li> </ul>
<p><b>Licencia de parcelación</b></p>	<p>La licencia de parcelación es una autorización urbanística que permite dividir un predio en dos o más predios resultantes, con el fin de destinarlos a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y las demás normas urbanísticas aplicables. Esta licencia regula la división de predios</p> <p>Debe presentar una solicitud formal dirigida a la entidad competente, incluyendo información básica del predio, datos del solicitante, número de predios resultantes, áreas y linderos de cada predio, y anexando los documentos requeridos.</p> <p><b>Documentos de propiedad:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Copia del documento de identidad del propietario.</li> <li>➤ Certificado de tradición y libertad del predio actualizado.</li> <li>➤ Copia del impuesto predial al día.</li> </ul> <p><b>Planos:</b></p> <p>Planos del proyecto de parcelación, elaborados por un profesional en ingeniería o arquitectura, que muestren la ubicación y dimensiones de los predios resultantes, áreas de cesión, redes de servicios públicos,</p>	<p>El procedimiento para obtener una licencia de parcelación en Colombia varía ligeramente según la entidad territorial, pero en general, sigue los siguientes pasos:</p> <p><b>1. Radicación de la solicitud:</b> Se presenta la solicitud formal, documentos generales, documentos específicos, planos, estudios técnicos y pago de derechos de urbanismo en la entidad competente.</p> <p><b>2. Revisión y análisis:</b> La entidad competente revisa la documentación y realiza análisis técnicos para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y ambiental. Se puede solicitar información adicional o correcciones a la documentación presentada.</p> <p><b>3. Audiencia pública:</b></p>

asegurando que y cumplimiento de normas se cumplan las urbanísticas.

normas urbanísticas.

**Estudios técnicos:**

- Estudios de viabilidad urbanística y ambiental, según la complejidad del proyecto de parcelación.
- Estudios geotécnicos, hidrológicos, de riesgo sísmico, entre otros, según las características del predio.

**Documentos específicos:**

**Si el predio se encuentra en zona rural:**

- Certificado de la autoridad ambiental competente que acredite la viabilidad ambiental del proyecto.
- Permiso de subdivisión rural, si aplica.

**Si el predio se encuentra en zona urbana:**

Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las empresas prestadoras.

Permiso de subdivisión urbana, si aplica.

**Pago de derechos de urbanismo:**

Se debe cancelar el valor correspondiente a los derechos de urbanismo, de acuerdo con las tarifas establecidas por la entidad competente.

Se realiza una audiencia pública para que la comunidad pueda expresar sus opiniones sobre el proyecto de parcelación.

**4. Notificación de la decisión:**

La entidad notifica al solicitante la decisión sobre la aprobación o negación de la licencia de parcelación, indicando los motivos en caso de negación.

En caso de aprobación, se expide la licencia de parcelación, detallando las condiciones y obligaciones del titular, como la realización de las obras de urbanismo necesarias y la inscripción de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**5. Cumplimiento de obligaciones:**

El titular de la licencia debe cumplir con las obligaciones establecidas en la licencia, como la ejecución de las obras de urbanismo y la inscripción de la parcelación en el registro de instrumentos públicos.

**6. Obtención de permisos de construcción:**

Una vez inscrita la parcelación, cada propietario de predio resultante puede solicitar la licencia de obra para la construcción de su vivienda o edificación.

Fuente: Elaboración propia.

El análisis de los proyectos aprobados por la Curaduría Urbana de Tuluá en la modalidad de licencia de construcción durante los años 2021 y 2022 revela un aumento significativo en el número de licencias otorgadas en 2022 en comparación con el año anterior.

Al revisar la contestación del Curador Urbano Primero de Tuluá a la solicitud de información sobre las decisiones de negación de licencias de construcción entre los años 2021 y 2022. A continuación, se presenta un análisis detallado de la información proporcionada:

### **7.2.2 Negación de Licencias de Construcción**

- El Curador Urbano de Tuluá indica que **no ha realizado negación de licencias de construcción en los años 2021 y 2022**. La ausencia de negaciones de licencias de construcción en Tuluá durante los años 2021 y 2022 puede ser un indicador positivo del panorama de la actividad constructiva en la ciudad. Sin embargo, es importante considerar que esta afirmación por sí sola no proporciona una imagen completa del contexto. Por lo cual, la falta de información proporcionada limita un análisis más profundo donde puede ayudar a comprender los factores que han influido en esta situación y las posibles implicaciones para el futuro.

Conforme a lo anterior, al evaluar el entorno externo que rodea la afirmación del Curador Urbano de Tuluá al considerar los factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos y legales, podemos obtener una comprensión más completa de las condiciones que han contribuido a la ausencia de negaciones de licencias de construcción en la ciudad, donde un análisis más profundo de estos factores, junto con información adicional sobre el proceso de otorgamiento de licencias y el impacto de los proyectos aprobados, puede proporcionar recomendaciones más precisas para el desarrollo sostenible de la actividad constructiva en Tuluá.

### 7.2.3 Estadísticas de Licencias de Construcción

- El Curador Urbano señala que **no cuenta con estadísticas del proceso de licenciamiento**. Esta información es crucial para evaluar el volumen de solicitudes de licencias, la tasa de aprobación y las tendencias en la actividad de construcción.

#### *7.2.3.1 Análisis DOFA de la Ausencia de Estadísticas de Licenciamiento en Tuluá*

##### **Debilidades (D):**

- **Falta de información:** La ausencia de estadísticas del proceso de licenciamiento limita la capacidad de comprender el panorama completo de la actividad de construcción en Tuluá.
- **Dificultad para tomar decisiones:** La falta de datos dificulta la toma de decisiones informadas sobre la planificación urbana, la asignación de recursos y la implementación de políticas públicas relacionadas con la construcción.
- **Falta de transparencia:** La ausencia de estadísticas puede generar desconfianza entre la comunidad y dificultar la evaluación del desempeño del Curador Urbano.

##### **Oportunidades (O):**

- **Implementación de un sistema de seguimiento:** La creación de un sistema de seguimiento para registrar y analizar las solicitudes de licencias permitiría obtener información valiosa sobre la actividad de construcción en Tuluá.
- **Análisis de tendencias:** El análisis de las estadísticas de licenciamiento permitiría identificar tendencias en la tipología de proyectos, la ubicación de las construcciones y el ritmo de la actividad constructiva.

- **Mejora de la planificación urbana:** La información sobre las solicitudes de licencias puede ser utilizada para mejorar la planificación urbana, identificando áreas de alta demanda y necesidades específicas de infraestructura.
- **Aumento de la transparencia:** La publicación de estadísticas de licenciamiento puede generar mayor transparencia en el proceso y fortalecer la confianza de la comunidad.

#### **Fortalezas (F):**

- **Reconocimiento de la importancia de las estadísticas:** El Curador Urbano ha reconocido la necesidad de contar con estadísticas de licenciamiento, lo que demuestra un compromiso con la mejora de la gestión de la información.
- **Existencia de datos históricos:** Es posible que existan datos históricos sobre el proceso de licenciamiento que podrían ser utilizados para realizar análisis preliminares.
- **Disponibilidad de herramientas tecnológicas:** Existen herramientas tecnológicas que pueden facilitar la recopilación, el análisis y la visualización de datos sobre las solicitudes de licencias.

#### **Amenazas (A):**

- **Resistencia al cambio:** La implementación de un nuevo sistema de seguimiento podría encontrar resistencia por parte de algunos actores que prefieran mantener el statu quo.
- **Falta de recursos:** La creación y mantenimiento de un sistema de seguimiento de datos puede requerir recursos financieros y humanos que podrían no estar disponibles.
- **Dificultades técnicas:** La implementación de un sistema de seguimiento podría enfrentar desafíos técnicos relacionados con la integración de datos y la seguridad de la información.

## **Estrategias:**

- Implementar un sistema de seguimiento de solicitudes de licencias para fortalecer la toma de decisiones, la planificación urbana y la transparencia.
- Analizar las tendencias en las solicitudes de licencias para identificar áreas de alta demanda y necesidades específicas de infraestructura.
- Publicar estadísticas de licenciamiento de manera regular para generar mayor transparencia y fortalecer la confianza de la comunidad.
- Superar la resistencia al cambio mediante la comunicación efectiva de los beneficios del nuevo sistema de seguimiento y la participación activa de la ciudadanía.
- Buscar financiamiento adicional o explorar alternativas de bajo costo para la implementación del sistema de seguimiento.
- Contratar personal con experiencia en gestión de datos y seguridad informática para garantizar el correcto funcionamiento del sistema.

### **7.2.4 Remisión de Información a Entidades Estatales**

- El Curador Urbano menciona que **remite mensualmente informe de las solicitudes a las siguientes entidades:** DANE y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Esta información podría ser útil para obtener las estadísticas deseadas sobre licencias de construcción.

### **7.2.5 Recomendaciones**

Se recomienda al Curador Urbano de Tuluá:

- **Priorizar la implementación de un sistema de seguimiento de solicitudes de licencias:** Esta iniciativa permitirá obtener información valiosa para la toma de decisiones, la planificación urbana y la transparencia en el proceso de licenciamiento.
- **Comunicar los beneficios del sistema de seguimiento:** Es importante generar confianza y apoyo entre los diferentes actores involucrados en el proceso de construcción.
- **Buscar financiamiento y recursos para la implementación del sistema:** Se deben explorar diferentes opciones para asegurar los recursos necesarios para la implementación y mantenimiento del sistema.
- **Contratar personal capacitado para la gestión de datos y la seguridad informática:** Es fundamental contar con personal calificado para garantizar la integridad y seguridad de la información recopilada.
- **Analizar las estadísticas de licenciamiento de manera regular:** Es importante realizar análisis periódicos de los datos para identificar tendencias y patrones en la actividad de construcción.
- **Publicar las estadísticas de licenciamiento de manera transparente:** La publicación de los datos permitirá generar mayor transparencia y fortalecer la confianza de la comunidad.

Al implementar estas recomendaciones, el Curador Urbano de Tuluá podrá mejorar la gestión de la información sobre las solicitudes de licencias, lo que contribuirá a una mejor planificación urbana, una mayor transparencia y un desarrollo sostenible de la actividad constructiva en la ciudad.

### **7.2.6 Información Adicional sobre Proyectos Aprobados**

- El Curador Urbano proporciona información sobre el número de proyectos de construcción aprobados en 2021 y 2022: 12 en 2021 y 442 en 2022. Esta información es útil para comprender el volumen de actividad de construcción aprobada durante esos años.

Según lo anterior, se evidencia el aumento significativo en la aprobación de proyectos de construcción en Tuluá entre 2021 y 2022 refleja un dinamismo importante en la actividad constructiva de la ciudad. Sin embargo, para realizar una evaluación completa, es necesario considerar la tipología de proyectos, su ubicación geográfica, el impacto ambiental y el contexto económico. Un análisis más profundo de estos factores permitirá comprender mejor las tendencias y las implicaciones de este aumento en el desarrollo urbano de Tuluá.

Como conclusiones al análisis anterior se observa que la contestación del Curador Urbano proporciona información limitada sobre las decisiones de negación de licencias de construcción. Donde se recomienda que la Curaduría Urbana de Tuluá implemente un sistema de seguimiento y registro de las decisiones de negación de licencias de construcción, incluyendo las causales específicas y la fundamentación jurídica de cada caso. Adicionalmente la publicación de estadísticas detalladas sobre licencias de construcción, tanto aprobadas como negadas, contribuiría a la transparencia y la rendición de cuentas del Curador Urbano.

### **Tercer capítulo**

#### **7.3 Decisiones tomadas por el curador de Tuluá entre los años 2021 y 2022 respecto a la negación de construcción si se ajusta a derecho.**

Este capítulo aborda las decisiones tomadas por el curador de Tuluá frente a la negación de licencias de construcción, a partir de ello, se hace un análisis del cumplimiento de Requisitos Legales, ya que el primer paso para evaluar la legalidad de una decisión tomada por el Curador Urbano es determinar si la decisión se tomó de acuerdo con los requisitos legales aplicables. Esto incluye verificar que el proyecto cumpla con lo establecido en la Ley de Urbanismo, el Reglamento de la Ley de Urbanismo y el POT de Tuluá.

Asimismo, se tiene que cualquier decisión que tome el Curador Urbano debe estar basada en una sólida justificación y sustentada en evidencia. Esto significa que la decisión debe explicar claramente los motivos de la denegación y estar respaldada por la documentación pertinente, como estudios técnicos, evaluaciones ambientales, o regulaciones de zonificación. Del mismo modo, se tiene que el proceso de toma de decisiones debe seguir los principios de equidad procesal, por lo que se debe dar al solicitante la oportunidad de ser oído, para presentar sus argumentos, e impugnar la decisión si no están de acuerdo. Y con ello, los solicitantes a quienes el Curador Urbano les niega sus permisos de construcción tienen derecho a apelar la decisión ante autoridades administrativas superiores, acorde a lo anterior enseguida se aborda el procedimiento aplicable para obtener una licencia urbana, así como el procedimiento en caso de negación, y del mismo modo se valorarán las causas comunes de negación de licencias y se propondrán recomendaciones para evitar la negación de estas licencias.

### **7.3.1 Procedimiento para Obtener una Licencia Urbanística en Tuluá**

#### **Paso 1: Recopilación de Información y Documentos**

- Revise el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Tuluá: Familiarícese con las disposiciones del POT, las zonas de uso del suelo, las normas de construcción y los requisitos específicos para el tipo de proyecto que desea realizar.
- Identifique la Curaduría Urbana competente: Determine la Curaduría Urbana que tiene jurisdicción sobre el predio donde se ejecutará el proyecto.
- Reúna los documentos requeridos: Consulte la lista de documentos necesarios para el tipo de licencia que solicita en la página web de la Curaduría Urbana o solicite información directamente a la entidad. Los documentos comunes incluyen:
  - Solicitud formal dirigida a la Curaduría Urbana
  - Copia del documento de identidad del solicitante
  - Certificado de propiedad del predio
  - Planos arquitectónicos y técnicos del proyecto
  - Estudios técnicos necesarios (estructurales, geotécnicos, ambientales, etc.)
  - Permisos y autorizaciones especiales (si aplica)

#### **Paso 2: Presentación de la Solicitud**

- Acudir a la Curaduría Urbana: Presente la solicitud completa, junto con los documentos requeridos, en la sede de la Curaduría Urbana competente.

- Pago de Tasas: Cancele las tasas correspondientes al trámite de la licencia. Los montos varían según el tipo de licencia y el valor del proyecto.
- Radicación de la Solicitud: Obtenga un recibo de radicación que confirme la recepción de su solicitud y el inicio del trámite.

### **Paso 3: Revisión y Análisis**

- Etapa de Evaluación: La Curaduría Urbana revisa la documentación presentada, verifica el cumplimiento de la normativa urbanística y realiza análisis técnicos para evaluar la viabilidad del proyecto.
- Posible Audiencia Pública: En algunos casos específicos, la Curaduría Urbana puede convocar a una audiencia pública para permitir a la comunidad expresar sus opiniones sobre el proyecto.
- Notificación de Observaciones: Si la Curaduría Urbana identifica observaciones o inconsistencias en la documentación, le notificará para que las subsane dentro de un plazo determinado.

### **Paso 4: Emisión de la Licencia**

- Decisión Final: Una vez concluida la etapa de evaluación, la Curaduría Urbana notificará su decisión sobre la aprobación o negación de la licencia urbanística.
- Licencia Aprobada: Si la licencia es aprobada, recibirá la resolución de licencia que contiene las condiciones específicas del proyecto y las obligaciones que debe cumplir.
- Licencia Negada: En caso de negación, la Curaduría Urbana indicará los motivos de la decisión y los recursos que puede interponer para apelar la misma.

## **Paso 5: Cumplimiento de Obligaciones y Ejecución del Proyecto**

- **Obligaciones del Titular de la Licencia:** El titular de la licencia debe cumplir con todas las condiciones y obligaciones establecidas en la resolución de licencia, incluyendo:
  - Ejecutar el proyecto de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados.
  - Cumplir con las normas de seguridad y construcción vigentes.
  - Solicitar permisos adicionales si son necesarios durante la ejecución de la obra.
  - Informar a la Curaduría Urbana sobre el inicio, suspensión y reinicio de los trabajos.
  - Restaurar el espacio público afectado por la obra al finalizar la misma.
- **Seguimiento e Inspección:** La Curaduría Urbana puede realizar inspecciones durante la ejecución del proyecto para verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia.

### **7.3.2 Procedimiento en caso de negación de una licencia urbana en el Municipio de Tuluá**

En el caso de una negación de una licencia urbanística en Tuluá, Valle del Cauca, Colombia, el solicitante tiene la posibilidad de interponer recursos administrativos para intentar revocar la decisión de la Curaduría Urbana Municipal. A continuación, se detalla el procedimiento a seguir:

#### **1. Solicitud de Reconsideración:**

- **Presentación del Recurso:** Dentro del término de **cinco (5) días hábiles** siguientes a la notificación de la negación, el solicitante debe presentar un recurso de reconsideración por escrito dirigido a la Curaduría Urbana Municipal de Tuluá.

- **Contenido del Recurso:** El recurso debe incluir:
  - Identificación del solicitante y del predio.
  - Número de la radicación de la solicitud de licencia.
  - Exposición clara y fundamentada de los motivos por los cuales se considera que la decisión de negación es indebida.
  - Pruebas documentales que respalden los argumentos expuestos.
- **Trámite del Recurso:** La Curaduría Urbana analizará el recurso de reconsideración y emitirá una nueva decisión dentro de los **dos (2) meses** siguientes a su presentación.

## **2. Recurso de Apelación:**

- **Interposición del Recurso:** Si el solicitante no está conforme con la decisión de la Curaduría Urbana en el recurso de reconsideración, puede interponer un recurso de apelación ante el **Tribunal Administrativo del Valle del Cauca** dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes a la notificación de la decisión de reconsideración.
- **Presentación del Recurso:** El recurso de apelación debe presentarse por escrito ante el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, cumpliendo con los requisitos formales establecidos en la ley.
- **Trámite del Recurso:** El Tribunal Administrativo del Valle del Cauca revisará el expediente y emitirá una sentencia definitiva dentro del término legal. La sentencia puede confirmar, revocar o modificar la decisión de la Curaduría Urbana.

## **3. Demanda Contencioso Administrativa:**

- **Presentación de la Demanda:** Si el solicitante no está satisfecho con la decisión del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca en el recurso de apelación, puede presentar una demanda contencioso administrativa ante el **Consejo de Estado** dentro de los **noventa (90) días hábiles** siguientes a la notificación de la sentencia.
- **Trámite de la Demanda:** La demanda contencioso administrativa será tramitada ante el Consejo de Estado, quien emitirá una sentencia definitiva que pone fin a la vía administrativa.

### 7.3.3 Causas Comunes de Negación de Licencias Urbanísticas

#### 1. Incumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT):

- El proyecto no se ajusta a la zonificación del predio, el uso del suelo permitido o las alturas máximas de construcción establecidas en el POT.
- La densidad de construcción propuesta excede los límites establecidos para la zona.
- El proyecto no respeta las áreas de cesión obligatoria o las zonas de reserva ambiental.

#### 2. Falta de Requisitos Técnicos:

- El proyecto no cumple con los requisitos mínimos de seguridad estructural, estabilidad y habitabilidad establecidos en las normas técnicas colombianas (NTC).
- No se presentan los estudios técnicos necesarios para evaluar el impacto del proyecto en el entorno, como estudios geotécnicos, estudios de redes de servicios públicos o estudios de impacto ambiental.

- Los planos arquitectónicos y técnicos no cumplen con los estándares de calidad y precisión requeridos.

### **3. Impacto Ambiental Negativo:**

- El proyecto genera un impacto ambiental significativo que no puede ser mitigado o compensado.
- El proyecto no cumple con las medidas de protección ambiental establecidas en la normativa ambiental colombiana.
- El proyecto afecta ecosistemas frágiles o áreas protegidas.

### **4. Vicios en la Solicitud:**

- La solicitud de licencia de construcción está incompleta, Falta la información o documentación requerida.
- Los datos proporcionados en la solicitud son erróneos o inconsistentes.
- La solicitud no está firmada por el propietario del predio o su representante legal autorizado.

### **5. Oposición de Terceros:**

- Terceros, como vecinos colindantes o entidades públicas, presentan objeciones a la solicitud de licencia de construcción por motivos de afectación a sus derechos o intereses.
- La solicitud no cuenta con las autorizaciones o permisos requeridos de otras entidades, como la Corporación Autónoma Regional (CAR).

### 7.3.4 Recomendaciones para Evitar la Negación de Licencias Urbanísticas

1. **Revisar cuidadosamente el POT y las normas urbanísticas vigentes:** Antes de iniciar cualquier trámite de licencia urbana, es fundamental familiarizarse con las disposiciones del POT y las normas urbanísticas aplicables al predio y al tipo de proyecto que se pretende realizar.
2. **Contar con asesoría profesional:** Se recomienda buscar asesoría de un arquitecto, ingeniero civil o urbanista con experiencia en el manejo de trámites de licencias urbanas. Estos profesionales pueden guiar al solicitante en la elaboración de la solicitud, la preparación de los documentos requeridos y el cumplimiento de las normas aplicables.
3. **Presentar una solicitud completa y correcta:** La solicitud de licencia de construcción debe estar completa, con toda la información y documentación requerida, y libre de errores o inconsistencias.
4. **Subsanar observaciones de manera oportuna:** Si la Curaduría Urbana identifica observaciones o inconsistencias en la solicitud, es importante subsanarlas de manera oportuna y dentro del plazo establecido.
5. **Mantener comunicación con la Curaduría Urbana:** Es recomendable mantener comunicación constante con la Curaduría Urbana durante el trámite de la licencia para estar al tanto del avance del proceso y atender cualquier requerimiento adicional.

El cumplimiento de las normas urbanísticas es fundamental para obtener una licencia de construcción y garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible. Es importante familiarizarse

con las disposiciones del POT y las normas aplicables, buscar asesoría profesional, presentar una solicitud completa y correcta, subsanar observaciones de manera oportuna y mantener comunicación con la Curaduría Urbana para aumentar las posibilidades de éxito en el trámite de la licencia.

## Conclusiones

Frente al análisis de la negación, se observa que inicialmente se realizó un derecho de petición solicitando información, el cual no fue contestado y con ello, se procedió a realizar una acción de tutela en la cual otorga una contestación, para ello, al valorar la información proporcionada por la Curaduría Urbana de Tuluá sobre la aprobación de licencias urbanas es limitada y no proporciona estadísticas detalladas sobre licencias aprobadas o denegadas. Aunque el Curador indica que no han negado ningún permiso de construcción en 2021 y 2022, no brinda detalles sobre el número de permisos aprobados ni los motivos de la aprobación. Además, el Curador sugiere contactar al DANE y al MVCT para obtener estadísticas más detalladas. Sin embargo, se menciona un aumento significativo de proyectos aprobados del 2021 al 2022, lo que sugiere que la demanda de licencias urbanas ha aumentado en el municipio.

Pese a la pobre o nula respuesta de la Curaduría Urbana de Tuluá sobre la aprobación de licencias urbanas no solo es limitada, sino que también revela una problemática más amplia y preocupante. La falta de transparencia en la información proporcionada y la negativa a brindar estadísticas detalladas sobre licencias aprobadas o denegadas viola los derechos fundamentales de los ciudadanos a recibir información clara y accesible sobre los procesos y decisiones que afectan su vida. Además, la ausencia de datos precisos sobre la aprobación de licencias urbanas impide que los ciudadanos puedan ejercer su derecho a la participación ciudadana y a la transparencia en el proceso de toma de decisiones.

## Referencias Bibliográficas

- Congreso de la República. (1994). Artículo 39, numeral 1 de la Ley 152 (s.f.). Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo. Imprenta nacional de Colombia.  
Recuperado en:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=327>.
- Congreso de la República. (1997). Ley 388, por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>.
- Congreso de la República. (1997). Ley 388. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997.
- Congreso de la República. (2003). Ley 810, Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8610>.
- Congreso de la República. (2011). Ley 1454, Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones. Imprenta Nacional de Colombia.  
Recuperado en:  
<https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/marcosregulatorios/ley-organica-de-ordenamiento-territorial-decolombia#:~:text=La%20Ley%20Org%C3%A1nica%20de%20Ordenamiento,de%20integraci%C3%B3n%20territorial%2C%20fomentar%20el>.
- Congreso de la República. (2012). Ley 1523, por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47141>.
- El Tabloide. (15 marzo 2021). Licencias urbanísticas en Tulia generan controversia. EL Tabloide, ¿Cómo afecta la descentralización de la legislación urbanística de lo nacional a lo local

en Tuluá, Valle del Cauca, el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas y su impacto en el desarrollo urbanístico de la región?

García, Clark, R. R. (2000), La participación ciudadana dentro de la reforma del Estado: premisas e iniciativas, El Cotidiano, pp. 217-225, <http://www.elcotidianoenlinea.com.mx/pdf/10023.pdf>

Ortega Otero, R. (2021). Responsabilidad civil extracontractual del Estado por el licenciamiento urbanístico . Repositorio Universidad Externado de Colombia, - 56,chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/ea6ccad1-625a-40ac-9fb8-ddbb2b34b721/content.

Ortiz Gómez, G. (2020). Principales irregularidades que se presentan en el sector urbanístico en Colombia y mecanismos para prevenirlas y sancionarlas. Universidad del Rosario - Repositorio Institucional E-doce, 1 - 150,https://repository.urosario.edu.co/items/864f0d5c-da79-4bba-9fa4-1ebe5427b1ef.

Parejo Alfonso, L. (2012). La ordenación territorial y urbanística y el gobierno de la ciudad en el estado territorialmente descentralizado. Revista digital de derecho administrativo, No. 7, 1 - 26,https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/Deradm/article/view/3234/2883.

Pineda Barrera, M. (2018). Las licencias urbanísticas y la realidad detrás de su silencio. Repositorio Universidad Santo Tomas, , 1 - 18,chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/13650/2018mariapineda.pdf?s.

Ramírez Nariz, Alfredo. (2016). Participación ciudadana e interpretación de la constitución. Análisis de la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana en materia de democracia participativa. Revista IUS, 10(37), 171-192.http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\_arttext&pid=S1870-21472016000100171&lng=es&tlng=es.

Restrepo Ruiz, Alfredo. (2019). Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica. Estudios demográficos y urbanos, 34(3), 665-690. <https://doi.org/10.24201/edu.v34i3.1879>

- Rosales, M. (2011). Descentralización en América Latina y tareas del municipalismo. Colección ideas, año 12, N° 120.
- Serrano Rodríguez, Azucena. (2015). La participación ciudadana en México. Estudios políticos (México), (34), 93-116.  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0185-16162015000100005&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-16162015000100005&lng=es&tlng=es).
- SERRANO, C. (1996). Gobierno regional e inversión pública descentralizada; en BOISIER, S. (2000). Chile: la vocación regionalista del gobierno militar. Revista EURE, Vol. XXVL, N° 77, Santiago de Chile.
- Tejada Rodríguez, L., & Torres Hurtado, M. (2022). Problemáticas del Plan de Ordenamiento Territorial en Tuluá, Valle: Uso de suelo y Norma urbanística . Repositorio Institucional Unilibre, 1 - 32,chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/24657/MD0516.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Tovar, C. (2010) La ciudadanía desde la perspectiva de la democracia radical: La salida propuesta por Chantal Mouffe. Revista Perspectivas Internacionales Vol. 6 N°1, Pontificia Universidad Javeriana, Colombia.
- Vargas Tamez, Carlos. (2015). La adaptación y la transformación sociales como metas del aprendizaje a lo largo de la vida: la contribución de las organizaciones internacionales. Sinéctica, (45), 01-24.  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1665-109X2015000200004&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-109X2015000200004&lng=es&tlng=es).
- Villareal, M. M. T. (2010), "Participación ciudadana y políticas públicas", en Academia. edu [en línea], México, disponible en: [/itesm.academia.edu/VillarrealMart%C3%ADnezMar%C3%ADaTeresa](http://itesm.academia.edu/VillarrealMart%C3%ADnezMar%C3%ADaTeresa)