

REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

I. Documentos Generales (Resolución 1025, Art. 1):

1. **Copia del Certificado de Libertad y Tradición:** Expedido con no más de un mes de antigüedad a la fecha de la solicitud.
2. **Formulario Único Nacional (FUN):** Debidamente diligenciado, incluyendo la información de los predios colindantes (excepto si el predio está rodeado de espacio público o está ubicado en zona rural no suburbana).
3. **Copia del Documento de Identidad (persona natural) o Certificado de Existencia y Representación Legal (persona jurídica):** Certificado expedido con no más de un mes de antigüedad a la fecha de solicitud cuando se trate de personas jurídica.
4. **Poder especial (si aplica):** Si se actúa mediante apoderado, con la respectiva presentación personal ante la autoridad competente.
5. **Copia del Impuesto Predial del último año:** Que muestre la nomenclatura o identificación del predio (no se requiere si hay otro documento oficial con esta información).
6. **Matrícula o Tarjeta Profesional + Certificaciones de experiencia (si se requiere):** De los profesionales intervinientes. Verificable por medios electrónicos si estuvieran disponibles.
7. **Comprobante de pago del cargo fijo.**

II. Documentos Adicionales para Obra Nueva (Resolución 1025, Art. 5 y Decreto 1077):

1. **Memoria de Cálculos y Diseños Estructurales:** Firmado por el profesional responsable. Se requiere la memoria de cálculos para proyectos de categoría III y IV (Media-Alta y Alta complejidad). Para proyectos de categoría I y II (Baja y Media complejidad), solo planos estructurales.
2. **Memoria de Diseño de Elementos No Estructurales:** Firmado por el profesional responsable (para proyectos que lo requieran).
3. **Estudios Geotécnicos y de Suelos:** Firmados por el profesional responsable (para proyectos que lo requieran). Se exceptúan las casas de uno y dos pisos del Título E del Reglamento NSR-10 si el terreno presenta condiciones adecuadas; en este caso, se adjunta la investigación mínima de la sección E.2.1.1.
4. **Planos Estructurales del Proyecto:** Firmados por el profesional responsable.
5. **Proyecto Arquitectónico:** Elaborado según las normas urbanísticas, firmado por un arquitecto matriculado. Debe contener como mínimo:
 - Localización
 - Plantas

- Alzados o cortes (indicando la inclinación del terreno si aplica)
 - Fachadas
 - Planta de cubiertas
 - Cuadro de áreas
6. **Revisión Independiente de Diseños Estructurales (si aplica):** Aplica para los siguientes casos (Resolución 1025, Art. 5, numeral 6) y se requiere:
- Memoria de cálculos y planos estructurales firmados por el revisor independiente.
 - Memorial del revisor independiente certificando el alcance de la revisión.
 - Edificaciones con área construida igual o mayor a 2.000 m².
 - Edificaciones menores a 2.000 m² que puedan ser ampliadas a 2.000 m² o más.
 - Conjunto de edificaciones que sumen más de 2.000 m².
 - Proyectos de 5 o más unidades de vivienda.
 - Edificaciones que requieran supervisión técnica independiente por su complejidad, procedimientos o materiales (Ley 1796 de 2016 o a solicitud del diseñador estructural o ingeniero geotecnista).
7. **Estudios adicionales para áreas con riesgos:**
- Estudios detallados de amenaza y riesgo (geotécnico, hidrológico u otro) cuando el predio se encuentra en zonas de amenaza media o alta.
8. **Anteproyecto o Autorización de Intervención para Bienes de Interés Cultural (si aplica):** Aprobado por el Ministerio de Cultura (ámbito nacional) o la entidad territorial competente (departamental, municipal o distrital).
9. **Copia del acta del órgano de administración de la propiedad horizontal:** Si el proyecto es en una propiedad horizontal, con la autorización para la construcción.
10. **Certificación de Servicios Públicos y soporte de acceso directo al predio desde vía pública:**
- Certificación expedida por las empresas de servicios públicos que garantice la disponibilidad inmediata para conexión de acueducto, alcantarillado y energía.
 - En predios objeto de cesión anticipada, información que soporte acceso directo desde una vía pública vehicular conforme a las normas urbanísticas.
11. **Anexo de construcción sostenible:** Para proyectos de obra nueva.

III. Presentación de Documentos y Firmas:

- Los planos, memorias, copias y demás documentos se pueden presentar impresos, digitales o electrónicos, garantizando su autenticidad, disponibilidad e integridad. Las firmas también.

IV. Verificación Virtual:

- Si están disponibles, las autoridades deben usar medios virtuales o electrónicos para verificar la información de la matrícula profesional, experiencia y la información del impuesto predial.