

## ANEXO No. 3

### LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

#### 1.- Licencias de Urbanismo y Construcción

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. De conformidad con la ley 388 de 1997, con la ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción cuyo desarrollo se encuentra en el anexo Disposiciones generales, que es parte integral de este acuerdo.

#### 2.-Definición de licencias.

##### 2.1 Clases de Licencias.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**2.1.1. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para él loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**2.1.2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**OBLIGATORIEDAD.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para él loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

#### 3 Competencia para el Estudio, Trámite y Expedición de Licencias.

El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Buenaventura, será competencia de los curadores urbanos.

#### 4 Titulares de Licencias.

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

#### 5 Solicitud de Licencias.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de los curadores urbanos la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a. El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b. La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c. El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d. La citación y notificación a vecinos.
- e. La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Parágrafo: Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de los curadores urbanos, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

## **6 Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres(3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta(30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

### **7 Requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social.**

Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

### **8 Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.**

Cuando se trate de licencia de urbanismo además del documento señalado en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo deben acompañarse:

- a. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

### **9 Documentos adicionales para la licencia de construcción.**

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a. Tres(3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios Geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

### **10 Exigencias y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente.**

De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

**11 Materiales y métodos alternos de diseño.** En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

### **12 Revisión de los Diseños.**

El curador, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina del curador sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

### **13 Comunicación de la solicitud de las licencias.**

La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina del curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

### **14 Término para la expedición de las licencias.**

La oficina de curador tendrá un término de cuarenta y cinco(45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

**Parágrafo:** La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

### **15 Contenido de la licencia.**

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

### **16. Indicaciones sobre el proceso de construcción.**

Los curadores deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil(3000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes,

siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil(3000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

### **17 Notificación de licencias.**

Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco(5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco(5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez(10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

### **18 Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.**

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

### **19. Vigencia y prórroga.**

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables o una sola vez por un plazo adicional de doce(12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis(36) meses prorrogables por un período adicional de doce(12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta(30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

### **20 Tránsito de normas urbanísticas.**

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de planeación municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta(30%)por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

### **21 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.**

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir las licencias. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las diligencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta(30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

**PARÁGRAFO-** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

### **22 Identificación de las obras.**

En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta(50) centímetros por setenta(70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco(5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

### **23 Obligación de suministrar la información de licencias.**

Las oficinas de expedir las licencias , en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco(5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes

inmediatamente anterior con copia a la oficina de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Buenaventura. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

#### **24 Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.**

Los curadores cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación y aprobación de la oficina de planeación municipal:

$$E=ai+bi Q$$

Donde a= cargo fijo (\$) )

B= cargo variable por metro cuadrado = (\$) )

Q= número de metros cuadrados

Y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

USOS	ESTRATOS					
Vivienda	1	2	3	4	5	6
	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

CATEGORIAS			
USO	1	2	3
INDUSTRIA	De 1 a 300m <sup>2</sup>	De 301 a 1000m <sup>2</sup>	Más de 1001m <sup>2</sup>
	1.5	2	3
COMERCIO Y SERVICIOS	De 1 a 100m <sup>2</sup>	De 101 a 500m <sup>2</sup>	Más de 501 m <sup>2</sup>
	1.5	2	3
INSTITUCIONAL	De 1 a 500 m <sup>2</sup>	De 501 a 1500m <sup>2</sup>	Más de 1.501 m <sup>2</sup>
	1.5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

#### **25 Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo.**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

#### **26 Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

**27 Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo.**

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**28 Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias.**

Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación de artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

**29 Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie.**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez(10) unidades iguales, el cien por ciento(100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once(11) a la cincuenta(50), el setenta y cinco por ciento(75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno(51) a la cien(100), el cincuenta por ciento(50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno(101) en adelante, el veinticinco por ciento(25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

**Parágrafo:** Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

**30 Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social.**

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán a favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro(4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

**31 Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos.**

En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí



previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

### **32 Archivos con las actuaciones de la oficina de planeación municipal.**

La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.