

CHECKLIST: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Lista completa de documentos y pasos para tramitar su licencia ante la Curaduría Urbana en Colombia

■ DOCUMENTOS DEL PREDIO Y DEL SOLICITANTE

- Certificado de Libertad y Tradición — expedido por SNR, no mayor a 30 días
- Fotocopia del documento de identidad del propietario (CC o NIT)
- Si es persona jurídica: Certificado de Existencia y Representación Legal (no mayor 30 días)
- Poder notarial si tramita un tercero en nombre del propietario
- Pago de impuesto predial al día (algunas curadurías lo exigen)

■ DOCUMENTOS TÉCNICOS — URBANÍSTICOS

- Certificado de Norma Urbanística — expedido por Planeación Municipal
- Verificar uso del suelo permitido en el predio (residencial, comercial, industrial, mixto)
- Verificar índice de ocupación (IO) e índice de construcción (IC) del POT
- Verificar retiros obligatorios (frente, lateral, fondo, vía)
- Verificar altura máxima permitida (número de pisos o metros)
- Confirmar que el diseño cumple las cesiones obligatorias (si aplica)

■ PLANOS ARQUITECTÓNICOS

- Planos firmados por arquitecto con matrícula CPNAA vigente
- Planta de localización del lote con nomenclatura predial
- Plantas de cada piso en escala mínima 1:50
- Cortes transversales y longitudinales del edificio
- Fachadas completas (todas las visibles desde el espacio público)
- Cuadro de áreas por piso y área total construida
- Plano de cubierta con pendientes y sistema de desagüe

■ PLANOS Y MEMORIA ESTRUCTURAL NSR-10

- Memoria de cálculo firmada por ingeniero civil con matrícula COPNIA vigente
- Parámetros sísmicos del municipio (Aa, Av, Fa, Fv, Sa(T)) según NSR-10 y estudio de suelos
- Descripción del sistema estructural y justificación del R utilizado
- Combinaciones de carga LRFD (mínimo 8 combinaciones según NSR-10 Título B)

- Diseño de vigas, columnas y losas con verificaciones de capacidad
- Diseño de cimentación coherente con el estudio de suelos
- Planos estructurales: planta de cimentación, plantas de entrepiso, detalles de conexiones
- Planos firmados con número de matrícula profesional legible

■ ESTUDIO DE SUELOS (cuando aplica Título H NSR-10)

- Informe geotécnico firmado por ingeniero COPNIA con experiencia en geotecnia
- Clasificación del perfil de suelo NSR-10 (A/B/C/D/E/F) incluida en el informe
- Informe no mayor a 5 años (verificar con la curaduría si es antiguo)
- Coherencia entre tipo de cimentación recomendada y diseñada en planos

■ RADICACIÓN Y SEGUIMIENTO

- Llenar el Formulario Único Nacional de Solicitud completamente
- Pagar las expensas liquidadas por la curaduría antes de radicar
- Radicar el paquete completo (digital o presencial según la curaduría)
- Guardar el número de radicado para seguimiento en línea
- Marcar en el calendario el vencimiento del plazo de respuesta (45 días hábiles)
- Si hay observaciones: responder dentro de los 30 días hábiles de plazo
- Al recibir la licencia: verificar vigencia (24 meses prorrogables 12 meses más)
- Iniciar obra SOLO después de tener la licencia expedida