

Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0039277 y 2021ER0039271. Implementación y Control. Licencias Urbanísticas. Procedimiento. Vigencia. Medidas COVID.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió las comunicaciones señaladas en el asunto, a través de las cuales plantea una serie de inquietudes relacionadas con la vigencia de las licencias urbanísticas, sus prórrogas, revalidaciones y las medidas adoptadas en el marco de la emergencia generada por el COVID-19, las cuales se transcriben y responden en los siguientes términos:

*“**PRIMERA:** Se me indique si en mi caso aplica la segunda prórroga para la licencia urbanística Resolución 025 del 8 de febrero de 2017 se concedió, licencia “Por medio de la cual se concede aprobación a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, proyecto vivienda multifamiliar, dos torres inmueble”, acto administrativo notificado debidamente el día 8 de febrero de 2017, quedando ejecutoriado el cual contaba con vigencia hasta el día 8 de febrero de 2019, en Ubaté, la cual fue otorgada primera prórroga según la Resolución 135 del 07 de junio de 2019, notificada el día 07 de junio de 2019, la cual me concedió la prórroga por 12 meses termino contado desde la fecha de notificación, ejecutoria del acto administrativo es decir desde el día 07 de junio de 2019”.*

En primer lugar, es importante precisar que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole en consecuencia, pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, pues los anteriores deben ser definidos por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la finalidad de aplicarse ni resolver situaciones relacionadas con casos concretos.

En segundo lugar, es importante precisar que, en virtud de la facultad reglamentaria, fue expedido el Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, el cual compila las disposiciones

reglamentarias relacionadas con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas, incluso aquellas posteriores que lo han modificado.

Dicho esto, es importante aclarar que el artículo 2.2.6.1.2.4.1. “*Vigencia de las licencias*” del Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*” determinó de manera transitoria la posibilidad de solicitar una segunda prórroga de las licencias urbanísticas, así:

“Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias (...)

Parágrafo transitorio. Hasta el 31 de diciembre del año 2019, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga. La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez. (Énfasis fuera de texto original).

De acuerdo con la norma en referencia, hasta el 31 de diciembre de 2019 los titulares de licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se tratara de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrían haber solicitado una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

Dicha posibilidad expiró el 31 de diciembre de 2019, sin que se determinara ampliación a dicho término, por lo cual, a la fecha no existe la posibilidad de solicitar, estudiar o expedir segundas prórrogas de licencias urbanísticas.

“SEGUNDA: Se me indique cual es el termino y como se debe contabilizar prorroga contemplada Según el decreto 691 DE 2020, “ARTÍCULO 1. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así: “PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes”.

TERCERA: Teniendo en cuenta el decreto 691 DE 2020, “ARTÍCULO 1. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así: “PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes”. Se me informe:

- a) El termino de vigencia de la licencia urbanística comienza contar desde que momento?
- b) El termino de vigencia de la licencia urbanística comienza contar desde la fecha de expedición del decreto?
- c) o desde la fecha de ejecutoria de mi licencia de construcción o si cuenta desde la fecha de ejecutoria de la primera prorroga?”



Como consecuencia de la actual Emergencia Sanitaria causada por el coronavirus COVID-19, el gobierno nacional ha adoptado un marco normativo de excepción que incluye un conjunto de medidas extraordinarias de orden público entre las cuales se encuentran las definidas mediante el Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, mencionado en su oficio, el cual señala:

“Artículo 1. Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes.”

De la interpretación gramatical¹ de la norma transcrita, se puede concluir que, aquellas licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020 estuvieren vigentes, cuentan automáticamente con nueve meses adicionales para la ejecución de las obras de construcción y/o desarrollo autorizadas. Lo anterior quiere decir que, **los nueve meses dispuestos por la norma se adicionan al término de vigencia definido en el acto administrativo que concedió la licencia urbanística respectiva**, sin que medie ningún tipo de trámite, autorización, requisito o condicionamiento adicional por parte del titular o la autoridad competente para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, según corresponda en cada municipio o Distrito.

La vigencia del beneficio citado en líneas precedentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2° del mismo Decreto 691 de 2020, es automático, lo cual implica que, rige a partir de la fecha de su publicación, dada el viernes 22 de mayo de 2020, en la edición 51.322 del Diario oficial.

Finalmente, es preciso aclarar que los nueve meses de ampliación automática establecidos por el Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, se establecieron como medida general para los todos actos administrativos de carácter particular que otorguen licencias urbanísticas, independientemente de que estos correspondan a la licencia original, su prórroga, o revalidación; pues como se explicó al inicio de este concepto, la figura obedece a una medida extraordinaria, excepcional y transitoria, que nace a la vida jurídica como respuesta a la emergencia sanitaria generada en virtud del coronavirus COVID-19.

“CUARTA: Se me informe cual es el término que se debe tener en cuenta para solicitar revalidación de la licencia urbanística en mi caso si es desde:

a) la fecha de ejecutoria de la Resolución 025 del 8 de febrero de 2017 se concedió, licencia “Por medio de la cual se concede aprobación a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, proyecto vivienda multifamiliar, dos torres inmueble”, acto administrativo notificado debidamente el día 8 de febrero de 2017, quedando ejecutoriado el cual contaba con vigencia hasta el día 8 de febrero de 2019, en Ubaté?, o si es desde

b) desde la fecha de ejecutoria de la primera prórroga según la Resolución 135 del 07 de junio de 2019, notificada el día 07 de junio de 2019, la cual me concedió la

¹ Artículo 27 del Código Civil colombiano. Interpretación gramatical. “Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu (...)”.



prórroga por 12 meses termino contado desde la fecha de notificación, ejecutoria del acto administrativo es decir desde el día 07 de junio de 2019? o si es desde c) o desde la fecha otorgada según decreto 691 DE 2020, "ARTÍCULO 1. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así: "PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".

QUINTA: *Se me informe cual era la fecha legal para solicitar la revalidación de mi licencia".*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, la revalidación de una licencia urbanística es por definición un nuevo acto administrativo cuyo objetivo es culminar las obras y actuaciones aprobadas en una licencia inicialmente otorgada, que se venció sin ejecutarse integralmente. La anterior, procede en las siguientes condiciones:

"Artículo 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. *Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.*

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50 %) por ciento.*
- 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.*

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses (...)" (Énfasis fuera de texto)



De lo anterior se puede concluir que, el objetivo de la figura de la revalidación es el de culminar las obras y actuaciones aprobadas, cuando la licencia y sus prórrogas han vencido. Lo anterior siempre y cuando:

1. No haya transcurrido más de dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar
2. Se presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado, así como lo que se ejecutará en virtud de la revalidación.
3. Se manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en alguno de los escenarios de avance de obra previstos en el precitado artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: M.J. Henao

Revisó: L. Pardo/ D. Cuadros/ D. Villa

² Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015