



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0050139 y 2022ER0052774. Implementación y Control – Licencias Urbanísticas – Competencia. Procedimiento - Expedición licencia, modificaciones, revalidaciones y prórrogas.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

**“PRIMERA: ¿Quién tiene competencia para otorgar permisos o licencias de construcción?”**

A los curadores urbanos, en los municipios y distritos que cuenten con esta figura, les corresponde expedirlas licencias de construcción como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, así:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.3 Competencia.** *El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.* (Subrayas por fuera del texto original).

Se debe aclarar, que en los municipios o distritos donde no se cuente con la figura corresponderá a la autoridad municipal correspondiente según la estructura administrativa interna que determine la autoridad territorial.

**“SEGUNDA: ¿Qué requisitos debe verificar la autoridad competente para la expedición de permisos o licencias de construcción?”**

En primer lugar, debe atenderse lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 1. artículo 99 de la Ley 388 de 1997, replicado por el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual dispone:



*“El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma”.*

Así mismo el numeral 2. del mismo artículo señala que *“Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan...”*.

De la misma manera, el inciso segundo del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece lo siguiente:

*“La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción”.*

En tal sentido, la verificación que debe realizarse en relación con las licencias urbanísticas se relaciona con las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el territorio.

Conforme a las normas expuestas, las autoridades competentes para la revisión de las solicitudes de licencias urbanísticas deberán verificar como mínimo el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al predio, así como las normas de construcción sismorresistente de que trata la ley 400 de 1997 y la Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Por otra parte, en relación de solicitud de expedición de licencias urbanísticas, el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, dispone lo siguiente:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias.** *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto”.*

Con fundamento en esta disposición, este Ministerio expidió la Resolución 462 de 2017 *“Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”*, recientemente modificada por la Resolución 1025 de 2021 la cual se encuentra en el siguiente enlace para su conocimiento:

[https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/resolucion-1025\\_2021.pdf](https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/resolucion-1025_2021.pdf)



Por último, se debe destacar que, en todo caso se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la radicación, trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas.

**“TERCERA: ¿Se puede revocar una licencia de construcción y en qué casos?”**

El artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015, dispone lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.10 De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:*

- 1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.*
- 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.*
- 3. Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.*
- 4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.*
- 5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de dos (2) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.*
- 6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos”.*

En cuanto a los eventos en que resulta aplicable, el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 estableció:

**“ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN.** Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:



1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”

Así mismo se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IX del Título III de la Primera Parte del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que reglamenta de manera general el procedimiento para la revocatoria directa de los actos administrativos.

**“CUARTO: ¿Es distinto el tratamiento si la licencia es para construcción desde cero o ampliación o segunda planta, o demolición o cualquier otra?”**

El inciso segundo del numeral 1. del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, replicado en el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, establece que:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios". (Subrayas por fuera del texto original)

La reglamentación del procedimiento de radicación, estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas establecida en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 no hace distinción en relación con las diferentes modalidades de licencias construcción de lo cual se concluye que el procedimiento es el mismo, sin perjuicio de los documentos que deban aportarse establecidos en la Resolución 1025 de 2021 antes citada.

**“QUINTA: ¿Qué licencias y en qué casos se requieren de una autoridad ambiental para la construcción de inmuebles?”**

**“SEXTO: ¿Qué autoridades ambientales están facultadas para la expedición de los permisos o licencias de los que se habla en el numeral anterior?”**

Dentro del procedimiento establecido para la radicación, trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas no se contempla la intervención de la autoridad ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe destacar que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015 contempla lo siguiente:

*"ARTICULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la*



*obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes"*

De esta manera, la autoridad ambiental no interviene en el procedimiento de radicación, trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas, sin perjuicio de lo cual en relación con las licencias de parcelación deberá expedir las autorizaciones y concesiones para que esta clase de licencias puedan ser tramitadas y expedidas.

En relación con autorizaciones para la construcción en inmuebles que requieran permisos o licencias ambientales, la competencia para pronunciarse le corresponde al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible al cual se le remitirá copia del presente concepto para que se pronuncie en lo de su competencia.

**“SÉPTIMO: ¿Qué sanciones o que proceso puede generarse si un particular omite el trámite de las licencias que pudiere haber según los numerales 2 y 3 del presente derecho de petición?”**

Respecto a la competencia del control urbano, el artículo 2.2.6.1.4.11 establece que:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, (...)” (Subrayas por fuera del texto original)*

Es así que, respecto a los comportamientos contrarios a la integridad urbanística que podrían conllevar una infracción, el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 *“por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”*, establece:

*“Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

*A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:*

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*

*(...)*



PARÁGRAFO 7o. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

Numeral 4	<i>Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.</i>
-----------	--

(...)” (Subrayas por fuera del texto original)

De conformidad con lo anterior, se concluye que es la autoridad local de orden administrativo y policivo la que podrá adelantar el procedimiento del caso establecido en la mencionada Ley 1801 de 2016, y la que cuenta con la competencia para imponer las sanciones correspondientes, en el evento en que se construya sin licencia.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> 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.

Atentamente,

  
**EDGAR O. PICÓN PRADO**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M. Dangond/L. Castro  
Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo/ D. Villa/ A. Martínez

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.