



Bogotá D.C.,

Doctor

**JOSÉ ELMER RESTREPO**

Curador Urbano 2 de Armenia, Quindío

Correo electrónico: Curador2@curaduria2armenia.com

ASUNTO: 2022ER0060191- Implementación y Control – Licencias urbanísticas - Documentos.

Cordial saludo,

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

***“1. El numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto-ley 019 de 2012, es muy claro y determina que las licencias deberán resolverse con los requisitos fijados en las normas nacionales que reglamentan su trámite y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados previamente, ¿La exigencia del Plan de Implantación como condición previa para que proceda la solicitud de licencia, está acorde con estos postulados?***

***2. ¿Para el trámite de un reconocimiento, es posible establecer la exigencia de la presentación del plan de implantación como condición previa y necesaria para que proceda la solicitud?***

***3. En el caso en que se establece que: “El plan de implantación será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud o de licencia ante los Curadores Urbanos,2, partiendo de la premisa de la legalidad de la exigencia, que no define tipo de licencia, se pregunta:***

- a. ¿Aplica para todas las clases de licencias?***
- b. ¿Aplica para la licencia de Construcción?***
- c. ¿Aplica para la licencia de Urbanización?***
- d. ¿Aplica para la licencia de subdivisión?”***

En el marco de las competencias establecidas 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 actos de contenido particular y concreto.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general, frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones deben ser definidas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Ahora bien, respecto a su solicitud es preciso indicar en primera medida que el instrumento señalado en su escrito como “*plan de implantación*” no se encuentra definido específicamente por la Ley 388 de 1997, ni por las normas nacionales que regulan el ordenamiento territorial.

No obstante, es de considerar que los instrumentos de planificación y de gestión territorial, hacen parte de la acción urbanística ejercida por parte de los municipios y distritos en desarrollo de la función pública de ordenamiento territorial, teniendo en consideración, que de ser reglamentados no podrán contravenir lo que el plan de ordenamiento territorial establezca, ni lo determinado por la Ley 388 de 1997 y demás normas en materia de ordenamiento territorial.

Ahora bien, frente al trámite de licencias urbanísticas, el numeral 2 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, establece:

*“2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”* (Subrayado fuera de texto)

En consecuencia, y en relación con los documentos que deben aportarse con la radicación de la licencia, el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

*“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.*

*Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución”.* (Subrayas por fuera del texto original).



Conforme a lo dispuesto en este artículo, aquellos requisitos sustanciales que garanticen el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial, como puede ser el caso de instrumentos de planificación intermedios como instrumentos reglamentarios y complementarios de dicho plan, deben ser cumplidos para el otorgamiento de las licencias, sin que esto habilite a los municipios a establecer documentos o requisitos adicionales de diferente naturaleza.

De otra parte, respecto al reconocimiento, el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 dispuso:

**“ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación.** *El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*

*El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ji) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*

*Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan”.* (Subrayado fuera de texto)

En razón del marco normativo citado, las licencias urbanísticas se deben otorgar con sujeción al plan de ordenamiento territorial, los planes parciales y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, entendiendo así que se deberá dar cumplimiento a los instrumentos de planificación territorial que la autoridad municipal, en ejercicio de su autonomía, reglamente.

En cuanto al reconocimiento de edificaciones, se concluye que la norma expresamente señala que se podrán definir áreas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, en las cuales, además de los requisitos señalados en el precitado artículo 2.2.6.4.1.1, se deba cumplir con las normas urbanísticas que para el caso se determinen.

Es así que se recomienda analizar si el “*plan de implantación*” que referencia en su consulta corresponde a un instrumento que desarrolle y complemente el plan de ordenamiento territorial con el objeto de determinar su alcance en relación de que el mismo constituya un requisito para la expedición de licencias urbanísticas acorde con la normatividad vigente.

Así mismo, teniendo en cuenta que el mencionado “plan de implantación” corresponde a una figura creada en la reglamentación local, este ministerio no es competente para pronunciarse sobre la manera en que el mismo aplica para las diferentes modalidades de licencias urbanísticas. Por tal motivo, en caso de tener inquietudes sobre este plan, las



mismas sean remitidas a la autoridad municipal, en tanto es la competente para pronunciarse al respecto.

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Atentamente,

**EDGAR O. PICON PRADO**

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Castro

Revisó: B. Baez/ H. Rodríguez / E. Arredondo/ J. Cabrera / A. Martínez

---

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