



2021EE0012883



Bogotá, D.C.

ASUNTO: 2020ER0132557. Implementación y Control- Licencias Urbanísticas – procedimiento – efectos.

Respetada Señora,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la petición del asunto, mediante la cual señala:

“Solicito en la medida de las posibilidades me informen como puedo conocer si una empresa tiene los permisos para construir en la ciudad Bogotá, ya que estoy interesada en realizar abonos para la compra de una vivienda que se encuentra en planos por medio de la empresa MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS - el proyecto se llama Oportuno estará ubicados en Matatigres, será entregada en el 2023, no me gustaría ser engañada y perder todos mis ahorros. Espero su colaboración y pronta respuesta”.

Para dar respuesta a su inquietud, es pertinente realizar algunas precisiones en el marco de las competencias establecidas para este Ministerio, relacionadas con las funciones de formular políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, en ejercicio de las cuales emite conceptos de carácter general, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto.

En primer lugar, es preciso señalar que el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, frente al concepto de “Licencias urbanísticas” determina lo siguiente:

“Artículo 99. Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:

1. Numeral modificado por la Ley 1796 de 2016, artículo 35. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con



2021EE0012883



cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

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.

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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición". (Énfasis fuera del texto original).

Atendiendo lo dispuesto en las normas citadas, el otorgamiento de una licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, 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

Bajo este supuesto, y dado que la vigencia de la licencia es uno de los contenidos que deberá contemplar el acto administrativo que la conceda (Ver artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015), el otorgamiento de los derechos de desarrollo y construcción se verá supeditado al término establecido en dicho acto administrativo.

Así las cosas, las licencias urbanísticas como autorización previa para la ejecución de obras de urbanización, parcelación o construcción, tienen un carácter temporal, durante el cual, el titular podrá realizar tales obras dentro de los términos de la vigencia (incluidas las respectivas prórrogas y revalidaciones). Si vencido el plazo, el titular no ejecutó la obra, y, por ende, no cumplió con todas las obligaciones establecidas en la misma, se requerirá de una nueva licencia que autorice la ejecución de obras, bajo el régimen normativo vigente para el momento de la dicha solicitud.

De acuerdo con lo anterior, con el fin de validar que una futura construcción cuente con la respectiva licencia, el interesado se encuentra facultado para consultar ante la respectiva Curaduría Urbana o la Secretaría de Planeación de respectivo municipio la vigencia y validez del acto administrativo que faculta al constructor para ejecutar las obras. La información sobre el curador urbano o la autoridad que conoció o conoce el trámite de licenciamiento respectivo puede ser consultada en la valla ubicada en el predio donde se ubicara la construcción, en los términos del artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé:



2021EE0012883



“ARTICULO 2.2.6.1.4.9 Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.*
- 2. El nombre o razón social del titular de la licencia.*
- 3. La dirección del inmueble.*
- 4. Vigencia de la licencia.*
- 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.*

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra”.

Por otro lado, respecto de la validación de constitución legal de una empresa, dicha verificación deberá efectuarla directamente ante la Cámara de Comercio del municipio correspondiente, entidad ante la cual podrá constatar el certificado de existencia y representación legal, así como en la página web www.rues.org.co, de acuerdo con la información suministrada por la Constructora respectiva.

El presente pronunciamiento se enmarca en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias definidas 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,

CAMILO ANDRÉS QUIRÓZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Pulido

Revisó: L. Pardo/ D. Cuadros/D.Villa

¹ Sustituido por el artículo 1o de la Ley 1755 de 2015.