



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0086106. Implementación y control - Licencias Urbanísticas - Medidas COVID. Competencia. Procedimiento - Vigencias.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió por traslado de la Presidencia de la República<sup>1</sup> la comunicación del asunto, a través de la cual solicita la ampliación de la vigencia de una licencia urbanística, debido a la emergencia generada por el COVID-19, la cual se transcribe y responde en los siguientes términos:

***“(...) me permito solicitar se facilite se extienda la vigencia de la licencia de construcción (sic) de número de radicación (sic) 1842114 de 02 de abril de 2019 de la curaduría (sic) urbana 4 la cual se dio en julio de 2020 por motivos de la pandemia COVIT (sic) plazo 2 de enero de 2022 (radicado de curaduría (sic) urbana 4 no 20-4 00921 de 10 de julio de 2020)***

***Pero debido a que se continua con picos altos ocupación (sic) de UZI (sic) del 98% por la pandemia del coronavirus además (sic) se suman el problema de los bloqueos a las vías, los cierres, el desabastecimiento de productos lo que aumento los costos en todo dificultades en el transporte x bloqueos mas la inseguridad aumento el bandalismo es un panorama peor que el año 2020 por lo tanto a fecha de hoy 1 de julio de 2021 se solicita ampliar la vigencia de esta licencia de construcción (sic) un año más de la fecha 2 de enero de 2022 es decir 2 de enero de 2023”***

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.

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 orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Adicional a lo anterior, se precisa que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no es superior jerárquico ni funcional de las autoridades que tengan a su cargo el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, que según con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de

<sup>1</sup> Con radicado de salida OFI21-00097550 / IDM 12000002, y asunto: Radicado N° EXT21-00087397



2015, compete a los curadores urbanos, o la entidad municipal o distrital encargada de dichos fines, según corresponda:

**“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 (...).”*

De acuerdo con esta disposición, los curadores urbanos y las Secretarías de Planeación son las únicas autoridades facultadas por la norma para adelantar dichas actuaciones administrativas; sin embargo, esta competencia es reglada, por lo cual, sus acciones se deberán enmarcar en el régimen legal y normativo que regula la materia.

Para el caso específico de las vigencias de las licencias urbanísticas, el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, define los términos de validez de dichos actos administrativos en función de su clase y modalidad. Es en virtud de esta norma reglamentaria que el curador o autoridad competente asigna una vigencia al momento de resolver favorablemente una solicitud de licencia urbanística:

**“Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias.** *Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

*Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento, tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.*

*Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.*

*La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.*

*La prórroga de la revalidación se debe solicitar dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado.*

*Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios(...).”*

Ahora bien, como consecuencia de la actual Emergencia Sanitaria causada por el coronavirus COVID-19, el gobierno nacional adoptó 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 gramatical<sup>2</sup> de la norma transcrita, se concluye que aquellas licencias urbanísticas que **al 12 de marzo de 2020** estuvieren vigentes, contarán 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, es decir el viernes 22 de mayo de 2020. Adicionalmente, es preciso aclarar que los nueve meses de ampliación automática, es una 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, 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.

Ahora, si bien a la fecha no se tiene considerado ampliar las medidas adoptados por el Decreto 691 de 2020 con ocasión de la pandemia, sin perjuicio de lo anterior, dada la reactivación gradual que se presenta en el sector de la construcción, el pasado 27 de agosto de 2021 fue expedido el Decreto 1019 *“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio en lo relacionado con la adopción de normas transitorias en materia de licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones”*, que genera un alivio para los constructores y urbanizadores en relación con los tiempos de la vigencia de las licencias, así:

*“Artículo 1. Adiciónese el parágrafo 3 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015. así:*

*“Parágrafo 3 transitorio. Las licencias urbanísticas que estuvieren vigentes en virtud de una primera prórroga en la fecha de entrada en vigencia del presente parágrafo 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 antes del vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular”.*

*Artículo 2. Adiciónese el parágrafo 2 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, así:*

*“Parágrafo 2 transitorio. Las revalidaciones que estuvieren vigentes en virtud de una primera prórroga en la fecha de entrada en vigencia del presente parágrafo 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 antes del vencimiento de la primera prórroga de la revalidación, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular”.*

<sup>2</sup> 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 (...)”.*



En ese orden, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.4.1 citado en líneas precedentes, la norma prevé actualmente como tiempo máximo para ejecutar una licencia de construcción 96 meses, así: 1) veinticuatro (24) meses correspondientes al acto administrativo original, 2) doce (12) meses correspondientes a la primera prórroga, 3) doce (12) meses correspondientes a la segunda prórroga, en caso de encontrarse vigente por virtud de una primera prórroga; 4) veinticuatro (24) meses correspondientes a la revalidación 5) doce (12) meses correspondientes a la prórroga de la revalidación, 6) doce (12) meses correspondientes a la segunda prórroga de la revalidación, en caso de encontrarse vigente por virtud de una primera prórroga. Para aquellos proyectos vigentes al 12 de marzo de 2020 deberán adicionarse a los términos aquí indicados, nueve (9) meses más de acuerdo con lo previsto en el Decreto 691 de 2020.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>3</sup> de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011.

Atentamente,

**CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: M.J. Henao

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

<sup>3</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015