



Bogotá D.C.,

ASUNTO: Radicado 2022ER0047440. Implementación y Control- Licencias Urbanísticas- Procedimiento - expedición licencia, modificaciones, revalidaciones y prórrogas.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante lo cual realiza una serie de planteamientos que se transcriben y resuelven a continuación:

“¿Es de obligatoria aplicación e implementación por la Secretaría de planeación, su director y funcionarios a cargo de la revisión y estudio de las solicitudes de licencias de urbanismo y construcción en cualquiera de sus modalidades, la categorización de los proyectos radicados, de conformidad como los define el Decreto 1077 de 2015?”

¿Los plazos indicativos son de libre albedrío de aplicación, de la autoridad municipal y sus funcionarios?”

En relación con este aspecto, el artículo 2.2.5.1.2.1.3 Decreto 1077 de 2015 establecía lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.6.1.2.1.3 Sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción en función de su complejidad. Con el propósito de optimizar y agilizar el trámite de expedición de licencias de construcción y sus modalidades, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, implementarán el sistema de categorización para el trámite de estudio y expedición de licencias de construcción y sus modalidades en función de la complejidad del proyecto objeto de solicitud, el cual se fundamenta exclusivamente en las siguientes variables:

a) Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

b) Requisitos generales de diseño estructural y construcción sismo resistente, en concordancia con las normas establecidas en la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento



Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En ningún caso, podrán incluirse variables diferentes a las contempladas en el presente artículo.

Parágrafo. Para los efectos del presente artículo, el sistema de categorización en función de su complejidad se define como el conjunto de variables que, aplicadas a una actuación de expedición de una licencia de construcción, establece el mayor o menor grado de dificultad para su estudio.”

Sin embargo, la referida disposición fue derogada expresamente por el artículo 37 del Decreto 1783 de 2021 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*, por tanto es claro que a la fecha no es de obligatoria la aplicación e implementación de la categorización de licencias de construcción de que trataba el artículo citado previamente.

“¿Podría brindar una definición de plazo indicativo de conformidad con lo que se establece en la norma referida?”

Si bien la norma actualmente no se encuentra vigente, sobre el plazo indicativo es preciso señalar que la norma por usted mencionada hacía referencia a un plazo que no resultaba de obligatorio cumplimiento sino que únicamente determinaba una categorización de acuerdo a la complejidad de los proyectos constructivos encaminada a una mejora en la función de las autoridades. Tanto es así que el artículo 2.2.6.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015¹ señalaba que: *“(…) En todo caso, cuando no sea posible cumplir con los plazos previstos en el artículo 2.2.6.6.4.4 del presente decreto, los curadores urbanos podrán disponer de los cuarenta y cinco (45) días hábiles y la prórroga de que trata el artículo 99 numeral 3 de la Ley 388 de 1997 para resolver la solicitud y el artículo anterior”.*

“¿El término o tiempo máximo de aplicación, para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente para pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento, puede ser de libre albedrío de interpretación y aplicación? ¿O se deben aplicar como lo señala el decreto 1077 de 2015?”

Para el caso de los dos artículos anteriores, el curador o autoridad municipal competente, ¿puede aplicar el término máximo de 45 días, para cualquiera de las cuatro categorías en plazo inicial? ¿O como ampliación por alguna excepción motivada?”

El termino para el estudio, trámite y expedición de las licencias, tiene origen legal (numeral 3 artículo 99 de la Ley 388 de 1997) de modo tal que no es dable concluir que sea de libre albedrío su aplicación por parte de las autoridades competentes en los municipios y distritos.

En ese orden, debe darse estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual prevé:

¹ Derogado Decreto 1783 de 2021



“Artículo 2.2.6.1.2.3.1 Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado.

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Parágrafo 1. Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia. Una vez sea comunicado el 'acto de trámite al interesado, la autoridad competente no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción.

El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este parágrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente.

Parágrafo 2. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto.

Parágrafo 3. Las autoridades municipales o distritales competentes deberán expedir las liquidaciones tributarias señaladas en el artículo 2.2.6.6.8.2. del presente decreto cuando el proyecto se apruebe mediante silencio administrativo positivo.



Parágrafo 4. Las solicitudes de prórroga y prórroga de la revalidación de las licencias urbanísticas deberán resolverse dentro del término de la vigencia de las mismas.”

De acuerdo con lo anterior, es claro que los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, cuentan con un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles (prorrogables) para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma, so pena de que opere el silencio administrativo positivo.

“Para el caso de los dos artículos anteriores, ¿Cuál sería el máximo término o tiempo adicionado a aplicar para cada una de las cuatro categorías?”

Teniendo claro que las disposiciones relacionadas con la categorización y los plazos indicativos se encuentran derogadas, el plazo máximo para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas en general es el de cuarenta y cinco (45) días hábiles prorrogable por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, esto es por veintidós (22) días adicionales.

¿Por qué y en cuáles casos se puede alegar silencio administrativo positivo “respecto a este trámite?”

Concatenado con la anterior pregunta, ¿Se debe expedir el acto administrativo por parte de la autoridad municipal competente o secretaria de planeación sin dilación alguna en los casos en los que se dé el silencio administrativo positivo?”

Sobre este punto se resalta que si transcurridos los 45 días y su única prórroga a partir de la radicación en legal y debida forma, sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, aplicará el silencio administrativo positivo de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Lo anterior procederá en los términos solicitados por el titular de la licencia pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigente, por tanto la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano quedan obligados a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En ese orden, se aclara que el silencio administrativo opera ante la ausencia de respuesta por parte de la autoridad respectiva en los términos legales establecidos para el efecto, y de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 85 de la Ley 1437 de 2011, según el cual:

“ARTÍCULO 85. Procedimiento para invocar el silencio administrativo positivo. La persona que se hallare en las condiciones previstas en las disposiciones legales que establecen el beneficio del silencio administrativo positivo, protocolizará la constancia o copia de que trata el artículo 15, junto con una declaración jurada de no haberle sido notificada la decisión dentro del término previsto.



La escritura y sus copias auténticas producirán todos los efectos legales de la decisión favorable que se pidió, y es deber de todas las personas y autoridades reconocerla así.

Para efectos de la protocolización de los documentos de que trata este artículo se entenderá que ellos carecen de valor económico". (Énfasis fuera de texto)

¿El incumplimiento o inaplicación de las normas, resoluciones, decretos, leyes, sentencias, actos legislativos y la Constitución Política de Colombia se considera desacato o falta disciplinaria?

Al respecto, es preciso indicar que en el marco de lo establecido en el Código General Disciplinario - Ley 1952 de 2019, la falta disciplinaria es aquella conducta que entorpece la buena marcha de la Función Pública, y da lugar a la imposición de una sanción a quien incurra en ella, la cual se configura, entre otros por incumplimiento de deberes. Por tanto, se aclara respecto a este planteamiento que es deber de todo servidor público, dar cumplimiento a los términos legales establecidos para los trámites, dentro de lo cual naturalmente se encuentra previsto el término para el estudio, trámite y expedición de las licencias.

En igual sentido, el artículo 2.2.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015, determina:

*"2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y **responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública**". (Negrilla por fuera del texto original).*

Según se observa, es claro que el curador urbano por tratarse de un particular en ejercicio de una función pública también es responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su actividad.

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


EDGAR O. PICON-PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

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

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