

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 11-06-2024 08:50  
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0042303 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GABRIEL ALEJANDRO GONZALEZ DIAZ  
DESTINO JUAN ESTEBAN MAYA MUNOZ  
ASUNTO RESPUESTA DERECHO DE PETICION CONSULTA DE RADICADO 2024ER0005192  
OBS RESPUESTA DERECHO DE PETICION CONSULTA DE RADICADO 2024ER0005192

2024EE0042303



**ASUNTO:** Consulta – Controversias sobre expedición de licencias urbanísticas  
Radicado 2024ER0005192 del 17/01/2024  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 20/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias sobre la expedición de licencias urbanísticas, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

## **CONSULTA.**

*"(...) CONCEPTO SOBRE OTORGAR LICENCIA DE PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN BAJO UN MISMO ACTO ADMINISTRATIVO. Amablemente me dirijo a la entidad con el fin de emitir concepto sobre si las licencias, parcelación, subdivisión y construcción pueden ser otorgadas bajo un mismo acto administrativo y una misma resolución, ya que y según respuesta 2021EE0000797 emitida por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio es posible que el un mismo acto administrativo de una licencia de parcelación que incluya puede una licencia de construcción, pero que contemplar la misma acción para una licencia de subdivisión. ¿Por lo que y a luz de la normatividad vigente las tres licencias parcelacion-subdivicion y construcción pueden ser expedidas bajo un solo acto administrativo? Gracias por su respuesta anexo resolución que incluye en el mismo acto administrativo las tres licencias. (sic).*

En respuesta a su consulta, es procedente abordar en un primer escenario aspectos relativos al concepto de licencia urbanística de manera general como instrumento de planeación, al igual que el de licencia de parcelación, licencia de construcción y licencia de subdivisión sobre los cuales se presentan interrogantes.

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

Las licencias de urbanísticas,<sup>3</sup> obedecen a la herramienta, instrumento y requisito de planeación necesario para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales; estas se requieren de manera previa a ejecución de obras, igualmente además de las licencias referenciadas, se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención de este salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas.

Por otra parte, debe señalarse que la licencia urbanística, tiene la categoría de acto administrativo de contenido particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, en el cual hay un reconocimiento de derechos para el titular, con la connotación de autorización para adelantar obras, dar un tratamiento al uso del suelo, y generar sobre este un aprovechamiento según el proyecto o desarrollo que se pretenda.

➤ **De la licencia de parcelación.**

Conviene definir la licencia de parcelación como 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 y demás instrumentos de planeación del municipio o distrito.<sup>4</sup>

El instrumento de planeación referido, podrán ser otorgado acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas en suelo rural o suburbano.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

➤ **De la licencia de construcción.**

La licencia de construcción comprende la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, en esta se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás

<sup>3</sup> Decreto 1077 de 2015. ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 del concepto y alcance de la licencia urbanística.

<sup>4</sup> Decreto 1077 de 2015, Art 2.2.6.1.1.5, del concepto y alcance de la licencia de parcelación.

aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación, esta se adelantará bajo las modalidades de construcción de obra nueva, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, según el objetivo del proyecto constructivo que se pretenda<sup>5</sup>.

➤ **De la licencia de subdivisión.**

Esta debe ser entendida como autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, esquema de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las clases de suelo<sup>6</sup>.

Claros los conceptos de licencia urbanística, licencia de parcelación, construcción, subdivisión y su finalidad, es procedente señalar, que las normas que desarrollan estos instrumentos son la Ley 388 de 1997, Decreto 1469 de 2010, y Decreto 1077 de 2015, al igual que los requisitos para su otorgamiento se establecerán con sujeción a los Planes de Ordenamiento Territorial, Esquemas de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, y las demás normas urbanísticas que los desarrollen y complementan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993.

El Gobierno Nacional determinara los requisitos y documentos que deben acompañar a las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados<sup>7</sup>.

De acuerdo con esta disposición, este Ministerio determinó mediante las Resoluciones 462 y 463 de 2017, modificadas respectivamente por las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, los documentos que deben acompañar todas las solicitudes de licencias y modificación de licencias vigentes, y adoptó el Formulario Único Nacional.

De las disposiciones normativas expuestas, no se evidencia como requisito, obligación o restricción alguna a que estas sean expedidas en uno solo acto administrativo o de manera separada. Sin embargo, es importante señalar que cuando las licencias de parcelación y construcción se concedan en un mismo acto estas tendrán una vigencia de 48 meses prorrogables por 12 meses, es decir,

---

<sup>5</sup> Decreto 1077 de 2015, Art 2.2.6.1.1.7., numerales 1 al 9. Del concepto de licencia de construcción y sus modalidades.

<sup>6</sup> Decreto 1077 de 2015, Art 2.2.6.1.1.6 Del concepto de licencia de subdivisión y sus modalidades.

<sup>7</sup> Ley 388 de 1997, Art 99 de las licencias, numeral 3.

contarán con un término mayor al otorgado por el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del decreto 1077 de 2015 si se tramitan por separado<sup>8</sup>.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0005192, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>9</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

Gabriel Alejandro Gonzalez Diaz  
Abogado Contratista.  
Grupo de Conceptos.  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>8</sup> Decreto 1077 de 2015, Art de la vigencia de las licencias urbanísticas, 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 las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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 cuáles fueron otorgadas. Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades 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 cuáles 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 de obra nueva, tendrán una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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 cuál se otorgan las respectivas licencias. Si en el mismo acto se concede licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cuál se otorgan las respectivas licencias. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de 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 doce (12) 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.

<sup>9</sup> "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.