



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
24/6/2011 14:46:59 FOLIOS:5 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-58299
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:LUZ MONICA ALDANA ROBAYO

Bogotá, D. C.

10 JUN. 2011

Señora
LUZ MONICA ALDANA ROBAYO
Calle 125 No. 19 -89 Oficina 502
Ciudad

ASUNTO: Consulta No. 4120-E4-58299 – Consulta sobre licencias urbanísticas.

Respetada Señora Aldana:

En atención a su consulta, a través de la cual plantea algunas inquietudes sobre la expedición de la licencia urbanística, la facultad del curador de archivar una solicitud de licencia y el documento que acredita la existencia y representación legal de una sociedad extranjera, exigido en este trámite, me permito dar respuesta en el mismo orden en el que fueron formulados sus interrogantes, no sin antes hacer una precisión, así:

Sea lo primero señalar que el Decreto - Ley 216 de 2003¹ señaló que "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral"; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto.

1. Si al momento de la radicación de una licencia de construcción se entregan la totalidad de los documentos exigidos en los artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, aún cuando estén sujetos a posteriores correcciones o complementaciones, ¿se entendería que la solicitud de la licencia está radicada en debida forma?

10 JUN. 2011
Gervasio

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."





El parágrafo 1 del artículo 15 del Decreto 1469 de 2010² señala de manera clara lo siguiente:

"Artículo 15. Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1°. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya (...). (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, una solicitud de licencia se encuentra radicada en legal y debida forma cuando con ella se allega la totalidad de documentos exigidos en el presente decreto. Si se trata de licencias de construcción, también se debe poder verificar la información básica indicada en el Formato de Revisión e Información de Proyectos.

2. *Después de radicado el proyecto, ¿la autoridad competente puede presentar observaciones verbales al solicitante o solamente lo puede hacer mediante acta de observaciones por una sola vez como lo establece el artículo 32 del decreto ibidem?*

Sobre este particular, es preciso señalar que el artículo 32 del mismo decreto dispuso que luego de la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el Curador Urbano o la autoridad competente para expedir licencias levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones, informando al solicitante las actualizaciones, correcciones o aclaraciones a realizar al proyecto, y los documentos a aportar, para poder decidir sobre la solicitud, quien contará con 30 días hábiles para dar respuesta. Para mayor referencia se transcribe la norma, así:

"Artículo 32. Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad

² "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"





municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia." (subrayado fuera de texto)

Lo anterior, sin perjuicio de que el Curador Urbano o la autoridad competente para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, deba analizar cada caso de manera particular y concreta, luego de lo cual pueda tomar las respectivas medidas que considere necesarias para realizar su labor, dentro del ámbito de sus competencias. Respecto de dicho análisis no tiene competencia este Ministerio.

3. *¿Se puede ordenar archivo de una solicitud si esta cumplió los requisitos exigidos, y sin que la autoridad haya manifestado advertencia alguna sobre los requisitos presentados por el interesado al momento de la radicación?*

Son diversos los eventos de desistimiento consagrados en el Decreto 1469 de 2010. Uno de ellos es el evento sobre el cual se contestó el primer interrogante (artículo 16), a saber, si el peticionario insiste en radicar una solicitud incompleta, se deberá dejar constancia de este hecho y advertirle que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, so pena de entenderse desistida la solicitud.

Otro caso es el dispuesto en el párrafo 1 del artículo 34³ del mismo decreto, según el cual, una vez considerada la viabilidad de la licencia, se le deberá requerir al solicitante el aporte de los documentos relacionados con el pago de los impuestos asociados a las licencias, quien deberá cumplir con este requisito en un término de 30 días, so pena de entenderse desistida su solicitud.

Un último evento es el desistimiento que puede realizar el solicitante en cualquier momento, siempre y cuando no se haya expedido el acto mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud (primer inciso del artículo 37⁴).

³ "...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 117 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la licencia. (...)

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este párrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición". (Subrayado fuera de texto)
⁴ Y Artículo 37. Desistimiento de solicitudes de licencia. *El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada (...)" (Subrayado fuera de texto)*



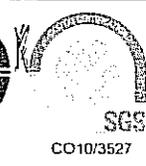


En todos los casos mencionados, se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

4. *¿Puede la autoridad competente desistir un proyecto sin haber levantado un acta de observaciones y correcciones en la que le informe al solicitante que aclare las mismas y sin que se le aclare las mismas y sin que se le haya comunicado al mismo que contaba con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento?*

Sea lo primero aclarar que la autoridad que estudia, tramita y expide licencias urbanísticas no es quien desiste, lo hace el solicitante. Con dicha precisión efectuada, se puede decir que el solicitante desistiría o se entiende que desiste en los casos señalados en la respuesta al interrogante anterior, en virtud de lo dispuesto en los artículos 16, 34 y 37 del Decreto 1469 de 2010.

5. *Teniendo en cuenta que en nuestro país se promueve la inversión extranjera, ¿para verificar la fecha de expedición de un certificado de existencia y representación legal de la sociedad titular del inmueble objeto de la solicitud, al tratarse de una sociedad extranjera representada en Colombia mediante poder general otorgado en el país de origen, la autoridad competente del estudio de la solicitud de licencia deberá respetar las condiciones del registro de la sociedad del país de origen?*
6. *Si el artículo 20 del Decreto 1469 de 2010, no establece condiciones especiales para la titularidad de la solicitud respecto de las sociedades extranjeras, el documento de que trata el numeral 3 del artículo 21 puede aportarse en las condiciones establecidas por la legislaciones del país de origen de la sociedad extranjera para entender la radicación de la solicitud de licencia de construcción completa?*
7. *Desde la fecha de radicación completa, hasta la fecha en que la autoridad competente produzca la resolución mediante la cual ordena el desistimiento de la solicitud de licencia, si la entidad de registro de sociedades del País de donde es la sociedad extranjera, certifica que desde su constitución hasta la fecha de consulta como consecuencia de la orden desistimiento la sociedad titular de la solicitud de licencia no ha cambiado en ningún aspecto y que la totalidad de sus dignatarios y condiciones permanece en las mismas condiciones desde que adelantó su registro por primera vez y que son las que aparecen en el registro de la sociedad aportado con la radicación completa, ¿puede la entidad competente cuestionar la legitimidad del primer certificado de registro público de la sociedad aportado al momento de la radicación?*
8. *Si la oficina central del país de origen que certifica el registro de la sociedad extranjera, además complementa y certifica que de acuerdo con la legislación de ese país, el certificado del registro de la sociedad extranjera no cuenta con casilla de expiración, ¿puede la entidad competente de estudiar la solicitud de licencia cuestionar la legislación de otro país o entrar a controvertir la territorialidad de la norma de ese país si tiene como verificar la permanencia de las condiciones de la sociedad extranjera titular de la propiedad del inmueble objeto de la solicitud de la licencia?*





9. ¿El pronunciamiento de la entidad competente de estudiar las radicaciones de solicitud de licencia de construcción corresponde a la norma urbanística del proyecto a aprobar y que quien la solicite sea quien aparezca en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria expedido por la oficina de la zona correspondiente de registro de instrumentos públicos de Bogotá dentro del plazo establecido en el numeral 1 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010? o ¿puede extenderse a la legislación respecto del registro de las sociedades extranjeras certificado por la autoridad del país de origen de la sociedad extranjera o a la titularidad del inmueble en cabeza de dicha sociedad por cuanto el registro de la sociedad lo emita en las condiciones dadas en dicho país?

El requisito dispuesto en el numeral 3 del artículo 21 del Decreto 1469 hace referencia a la copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

Teniendo en cuenta que la forma de operar de una sociedad extranjera en nuestro País⁵ y los requisitos exigidos para el desarrollo de sus actividades, permanentes o no, es una materia que no resulta de la órbita de ese Ministerio, se remitirán las inquietudes 5 a 7, para que la Superintendencia de Sociedades, atienda las mismas, en virtud de su competencia.

Este concepto se expide en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexandra Montenegro / Mónica Muñoz

⁵ Algunas sociedades extranjeras están obligadas a incorporarse con todos los requisitos de la legislación colombiana, mientras que otras no y tan solo requieren de un representante legal. Para mayor referencia, ver Sentencia del Consejo de Estado, del 21 de agosto de 1992, M.P. Jaime Abella Zárate.