



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2020ER0021523 – vigencia licencia de construcción.

Respetada señora:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual consulta lo siguiente:

"Cordialmente solicito se me informe sobre la vigencia de las licencias de construcción, citando como ejemplo el siguiente caso: Se solicitó una licencia en modalidad de obra nueva; posteriormente se solicita su prórroga. Durante el término de vigencia de la prórroga de la licencia, se solicitó una licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación, teniendo en cuenta que se plantea una ampliación considerable de área construida, la cual no sería posible ejecutar en el término de vigencia de la prórroga? La anterior petición en razón a que no hay claridad al respecto por parte de las curadurías y oficinas asesoras de Planeación Municipal".

Al respecto, se observa en primer lugar que dicha petición obedece a un alcance la petición presentada mediante los radicados 2020ER0006917 – 2020ER0006898, los cuales fueron contestados por esta Dirección a través de la comunicación con consecutivo 2020EE0016635 del 4 de marzo de 2020. En razón de ello se reitera lo indicado en dicha oportunidad, en los siguientes términos:

La licencia de construcción y sus modalidades se encuentran definidas en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, de las cuales se citan las siguientes, atendiendo el contenido de su solicitud:

1. Obra nueva. *Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.*

2. Ampliación. *Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de*



ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

(...)

4. Modificación. *Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida(...)" (énfasis fuera de texto).*

Por otro lado, la modificación de licencia vigente se encuentra definida en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 ibídem, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. (...)

Parágrafo 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública".

En relación a la vigencia de las licencias el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 determina:

"ARTICULO 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.



2020EE0028511



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.

(...)". (Énfasis fuera de texto)

Adicionalmente, frente a la prórroga debe destacarse lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1, el cual señala:

"Parágrafo 1º. *Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública."

De acuerdo con el anterior marco normativo, se efectúan las siguientes precisiones:

- La licencia de construcción en modalidad de obra nueva se adelanta para ejecutar edificaciones en terrenos no construidos.
- La licencia de construcción en modalidad de ampliación se adelanta para incrementar el área construida de una edificación existente.
- La licencia de construcción en modalidad de modificación se adelanta para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente.
- La modificación de una licencia vigente, se adelanta para efectuar cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales en un proyecto con licencia vigente.
- El acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia correspondiente definirá su vigencia y la fecha a partir de cual deberá contarse dicho término.
- La prórroga es la ampliación de la vigencia de la licencia respectiva, para culminar las obras autorizadas en la misma.

En ese orden de ideas, es claro que sobre una edificación existente podrá solicitarse licencia de construcción en las modalidades de ampliación y modificación. El acto



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 28-04-2020 20:09

Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0028511 Fol:4 Anex:0 FA:0

ORIGEN 7230-DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL / JESSICA VIVIANA PORRAS SANDOVAL

DESTINO ANGELA SOFIA CARO TORRES

ASUNTO RESPUESTA RADICADO 2020ER0021523

OBS VIGENCIA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

2020EE0028511



administrativo donde se autoricen dichas actuaciones definirá el plazo (vigencia) en el cual deberán ejecutarse estas.

En igual sentido, en caso que lo solicitado corresponda a la modificación de un proyecto constructivo con licencia vigente, inclusive con la finalidad de incrementar las áreas construidas, dichas obras deberán ejecutarse en el término de vigencia otorgado por la licencia correspondiente y su prórroga (siempre que esta se haya autorizado).

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas 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.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Pardo.

Revisó: D. Cuadros / S. Acevedo

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