



**2023EE0013120**



Bogotá D.C.

Asunto: 2023ER0003217. Implementación y control – Licencias urbanísticas – Procedimiento – Vigencia.

Cordial saludo:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto, en la cual consulta sobre la vigencia de la revalidación de los Proyectos Urbanísticos Generales.

Antes de abordar la solicitud planteada, 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 la aplicación de normas a un caso particular y concreto o sobre la constitucionalidad o legalidad de decisiones administrativas de orden local.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades locales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior y en procura de atender su consulta desde la perspectiva de política general que corresponde a la competencia de este Ministerio, se transcribe y resuelve su solicitud en los siguientes términos:

***“1. Que se emita un nuevo concepto, o un alcance al concepto 2022EE0131098, en sentido de esclarecer que en vigencia de la revalidación el PUG puede ser ejecutable sin limitación tal como se había dicho antes en el concepto 2016EE0117124, dado que el propósito del PUG es conservar la norma en el tiempo para un desarrollo urbanístico congruente que admita el reparto equitativo de cargas y beneficios.*”**

La revalidación como figura jurídica está prevista por el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, así:



2023EE0013120



**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses **desde el vencimiento de la licencia** que se pretende revalidar (...)” (Subrayado fuera de texto)

Por su parte, en materia de licencias de urbanización por etapas, el Proyecto Urbanístico General -PUG- está previsto por el artículo 2.2.6.1.2.4.2, así:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

**El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia** aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, **siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.** En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen. (...)” (Subrayado fuera de texto)

Del análisis objetivo de las normas precitadas, resulta posible concluir que la revalidación de licencias urbanísticas presupone el vencimiento de la licencia que pretende revalidarse y, para el caso de la vigencia de un PUG, la norma presupone que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite antes del vencimiento de la etapa anterior.

La hipótesis que se sugiere en la inquietud específica, relacionada con que “... *en vigencia de la revalidación el PUG puede ser ejecutable sin limitación...*” no resulta posible por cuanto la vigencia del PUG depende de la vigencia de las licencias de urbanización por etapas que lo comprenden; y la revalidación, tal como se mencionó anteriormente, surge como posibilidad legal a partir del vencimiento de la licencia urbanística, es decir, cuando la licencia pierde vigencia.



2023EE0013120



Por tanto, el PUG y la revalidación como formas jurídicas de “*estabilización de normativa urbanística*” no pueden ser conjugadas, pues responden a supuestos jurídicos distintos, ya que mientras la vigencia del PUG está relacionada con la vigencia de sus respectivas licencias de urbanización por etapas, la procedencia de la revalidación parte del supuesto contrario, que es el vencimiento de la licencia.

**“2. Que se reforme o modifique del Decreto 1077 de 2015 en lo atinente a los PUG para que superemos estas discusiones de interpretación que no le hacen bien a un gremio que tanto le suma a la economía del país y que finalmente le cumple sueños a las personas entregándole sus hogares.”**

La modificación del Decreto 1077 de 2015 con sus múltiples temáticas siempre será objeto de ajustes y modificaciones. No obstante, en lo atinente a la materia de licencias urbanísticas y sus temas afines, la última de ellas se realizó el 20 de diciembre del año 2021 y, por ahora, en la agenda regulatoria de este Ministerio no se encuentra previsto algún ajuste en el tema mencionado.

Es oportuno mencionar que este Ministerio en su página web cuenta con una compilación de conceptos emitidos por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, donde se recopilan los principales pronunciamientos en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los cuales pueden ser consultados en el siguiente enlace: <https://minvivienda.gov.co/conceptos-juridicos/ministerio/conceptos-juridicos>

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**JUAN RICARDO VILLAMIZAR PEÑA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Elaboró: N. Uribe

Revisó: H. Rodríguez / C. Acosta / J. Cabrera

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