



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

OJ- _____ - 09

Bogotá, D.C.,

Doctor
RAFAEL ENRIQUE ARANZÁLEZ GARCÍA
Jefe División de Recursos Físicos
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Ciudad

REFERENCIA: Concepto Jurídico sobre licencia de construcción Plaza Los Luceros.

Respetado Doctor Aranzalez.

Teniendo en cuenta que la Rectoría de la Universidad remite, mediante oficio 2658 del 5 de Noviembre de 2009, la solicitud del contratista Consorcio Mercado en la que requiere al urgente necesidad de obtener la licencia de construcción para continuar con la obra a su cargo, me permito realizar las siguientes consideraciones:

1. De las licencias de construcción.

El Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas, define:

*“ARTICULO 4o. LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio **con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.** Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.*

*Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.”
(Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Así mismo, el Decreto 564 de 2006, 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; a la legalización de asentamientos humanos



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones, establece en su artículo 1:

“Licencia urbanística. **Es la autorización previa**, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, **para adelantar obras de urbanización**, parcelación, loteo o subdivisión de predios; **de construcción**, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo. 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 y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De otra parte el artículo 7 de esta norma, enseña:

“Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
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.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo "Cf" de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante el curador urbano que adelante el trámite.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1º: La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2º: La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3º: Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.”

Así mismo, en el artículo 29 se expresa:

“Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, **el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los**



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando **o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.**

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Ahora bien, sobre la vigencia de las licencias, el artículo 42 dispone:

“Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, 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.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas 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.

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.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) 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.

Parágrafo. *Las expensas por prórroga de licencias serán iguales a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Tratándose de solicitudes individuales de vivienda de interés social será igual a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Posteriormente, en su artículo 43 indica:

*“Tránsito de normas urbanísticas. **Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, 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, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de las licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Sobre el particular, la Secretaría de Planeación Distrital ha manifestado:

*“En relación con el otorgamiento de licencias de construcción, no es predicable de ellas la figura jurídica de la caducidad, sino la vigencia y la prórroga, instituciones que aluden al tiempo que tiene el titular de la licencia para hacer uso de lo allí autorizado. **Si deja vencer el término se entenderá que la licencia pierde vigencia y vencido el término de vigencia, el constructor no puede ejecutar lo que se le había autorizado, salvo que obtenga nueva licencia de construcción y si se construye sin licencia o encontrándose ésta vencida, se configura una infracción urbanística sancionable**”¹*

En consecuencia, se debe tener en cuenta lo anterior para analizar el caso concreto

2. Del caso concreto.

Una vez analizado el escenario normativo sobre las licencias de construcción se tiene que el contratista CONSORCIO MERCADO que tiene a su cargo la construcción de la Plaza Logística Los Luceros, manifiesta que se requiere gestionar la cancelación de los impuestos de delineación urbana y gastos de curaduría necesarios **para la obtención de la nueva licencia;** luego se deduce que la licencia inicial se venció y no se solicitó su prórroga con anterioridad de conformidad con las normas que regulan la materia.

En este orden de ideas, se considera que, en concordancia con lo expuesto con anterioridad, **no es factible continuar con la ejecución de la obra hasta tanto se obtenga la nueva licencia por lo cual se recomienda estudiar la posibilidad de suspender el contrato de obra, analizando las implicaciones técnicas y económicas de dicha decisión.**

Así mismo, **es imperativo y urgente adelantar las gestiones necesarias para obtener la nueva licencia y poder continuar con la ejecución del contrato de obra.**

¹ Concepto 1470 de 1998 Departamento Administrativo de Planeación Distrital



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Es importante resaltar que aunque el contratista señala que es a la entidad contratante a la que le corresponde el pago de los trámites de la licencia de construcción, en el caso concreto **las actividades se desarrollan con cargo a los presupuestos de varias entidades del orden distrital y no de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, por lo que se debe concertar de manera pronta el desembolso de dichos recursos con esas entidades.**

Para finalizar se recomienda dar respuesta al contratista sobre su solicitud.

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

Cordialmente,

MANUEL ALEJANDRO MOLINA RUGE

Jefe Oficina Asesora Jurídica

C.C. José David Rivera Escobar – Asesor de Rectoría

Elaboró: Omar Barón. Abogado Oficina Asesora Jurídica

