



Bogotá, D.C.,

Señor

**ERNEY ALFONSO VELÁSQUEZ TORRES**

Agente Especial de la ESSMAR E.S.P

Correo electrónico: [gerencia@essmar.gov.co](mailto:gerencia@essmar.gov.co)

[correspondencia@essmar.gov.co](mailto:correspondencia@essmar.gov.co)

**ASUNTO:** 2025ER0005090. IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL - LICENCIAS URBANÍSTICAS - CLASES - URBANIZACIÓN.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por traslado del Departamento Administrativo de la Función Pública, recibió la comunicación señalada en el asunto, en la cual consulta sobre licencias de urbanización.

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. Definir cuales son los documentos y/o anexos necesarios y obligatorios para la expedición de licencias de urbanismo". (Sic)***

Al respecto, se debe indicar que el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, establece:

*"El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar 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". (Subrayado fuera de texto).*

En este sentido el Artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017, determinó lo siguiente:

***"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto. Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento***

*de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución." (Subrayado fuera del texto original)*

Con fundamento en lo anterior, este Ministerio expidió la Resolución 462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021, en la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de licencias vigentes.

En virtud de lo anterior, el artículo 1 de la mencionada Resolución determina que:

**"Artículo 1. Documentos.** *Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

*1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.*

*2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.*

*3. 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 calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.*

*4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.*

*5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.*

*6. Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera. (...)"*

De igual forma, el artículo 2 de la misma Resolución establece los documentos adicionales que deben aportarse para la expedición de licencias de urbanización, así:

**"Artículo 2. Documentos adicionales para la licencia de urbanización.** *Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad:*

*1. Licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo: Además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:*

*a) Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC, del predio o predios objeto de la solicitud,*

*firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen;*

*b) Plano de proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño;*

*c) Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, vigente al momento de la solicitud. Para los efectos de esta resolución, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes.*

*d) Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.*

*En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia (...).*

Por lo tanto, las solicitudes de licencias de urbanización deberán acompañarse de los documentos previamente señalados, sin que los municipios y distritos puedan establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí previstos.

## **"2. En que casos es obligatoria la licencia de urbanismo." (Sic)**

Al respecto el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto 1783 de 2021, establece lo siguiente:

**"Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización.** *Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.*

*Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.*

*Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su*

*comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:*

### **1. Desarrollo**

*Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.*

### **2. Saneamiento**

*Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.*

*Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.*

*En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas.*

### **3. Reurbanización.**

*Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.*

*Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.*

*En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.*

*Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.*

**Parágrafo 1.** *La licencia de urbanización en predios sometidos a tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.*

**Parágrafo 2.** *La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes.”.*

De acuerdo con la norma citada, las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, serán objeto de la expedición de licencias de urbanización como autorización previa para la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.

En los casos en los que se haya vencido la licencia de urbanización y se pretenda culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y realizar el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito, procederá la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, siempre y cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización.

Y cuando se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, procederá la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización.

***“3. En que condiciones o para que casos no se requiere licencia de urbanismo en los procesos de construcción en las ciudades.” (Sic)***

Al respecto, es preciso indicar que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo en el parágrafo del artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, establece lo siguiente:

**“Parágrafo.** *En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley”.*

Adicionalmente, es preciso indicar que el Decreto 1077 de 2015 establece un régimen especial en materia de licencias urbanísticas que determina los casos en los que no se requiere licencias urbanísticas, así:

**“ARTICULO 2.2.6.1.1.11 Régimen especial en materia de licencias urbanísticas.** *Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:*

*1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:*

1.1. La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto Ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.

1.2. La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Requieren licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que trata el numeral 1.2. del numeral primero del presente artículo. Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión.

4. En el marco de lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021, no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para la ejecución de los proyectos de vivienda y acciones que se determinen por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR).

**Parágrafo 1.** Lo previsto en el presente artículo no excluye del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del presente decreto en lo relacionado con la intervención y ocupación del espacio público.

**Parágrafo 2.** En el evento que para las edificaciones indicadas en el numeral 1.2. del presente artículo o en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo 192 del Decreto 019 de 2012 se requiera efectuar cesiones urbanísticas para la generación de espacio público el interesado elaborará un plano urbanístico que será la base para adelantar la entrega material y jurídica de las mismas ante la

*autoridad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, en cumplimiento de lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial y las normas que lo desarrollan y complementan.”*

En tal sentido, no requerirán licencia de urbanización los predios que resulten de un proceso de urbanización que hayan finalizado las obras de las áreas de cesión y para las cuales se haya realizado su entrega material y transferencia jurídica a favor del Estado; todas aquellas áreas excluidas de las actuaciones de urbanización; y para los casos contemplados en el régimen especial de licencias urbanísticas previamente mencionados.

***“4. Puede un plan de ordenamiento territorial eliminar la obligatoriedad de la licencia de urbanismo para proyectos de construcción en una ciudad.”***

Al respecto, es necesario indicar que el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, establece que “(…) para adelantar obras de construcción, (…), y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente”.

El numeral 2 del mismo artículo dispone que las mencionadas licencias urbanísticas “(…) se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan (…)”. (Subrayado fuera del texto).

Ratificando lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece lo siguiente:

***“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. (…)*”**  
(Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con las disposiciones citadas, las licencias urbanísticas corresponden a autorizaciones sobre las cuales se certifica el cumplimiento de las normas en las que se fundamentan, como requisito previo a adelantar obras de construcción, o procesos de urbanización, parcelación o subdivisión. En tal sentido, es obligatoria su expedición para adelantar las correspondientes actuaciones urbanísticas, salvo cuando se presentan las excepciones o condiciones previamente señaladas para su no expedición por la norma nacional.

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,



**CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA**  
Directora  
Dirección de Espacio Urbano y Territorial

**Elaboró:**

J. Zorro   
Contratista  
SPDUT

**Revisó:**

J. Tafur / H. Rodríguez   
Contratistas  
SPDUT

**Aprobó:** 

L. Dueñas   
Subdirector  
SPDUT

L. Rincón   
Contratista  
DEUT

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