

PROCEDIMIENTO PARA EXPEDICIÓN DE REVALIDACIONES
(Decreto 1077 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.)

El presente documento describe acorde con el Decreto 1077 de 2015, el procedimiento de estudio trámite y expedición de Revalidación de Licencia Urbanística, acto administrativo de carácter particular y concreto, mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya.

NORMATIVIDAD

- Decreto 1077 de 2015 -Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Resolución No. 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.
- Resolución No. 1026 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Por medio de la cual se modifica la Resolución 463 de 2017, relacionada con el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos.
-

REVALIDACION
(Artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015)

Se entiende por Revalidación de Licencia Urbanística, acto administrativo de carácter particular y concreto, mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya.

IMPORTANTE TENER EN CUENTA QUE

- Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
- La revalidación de la licencia vencida, se presenta por una sola vez, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia.
- La licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, la licencia de subdivisión y la licencia de parcelación para saneamiento no son objeto de prórroga ni revalidación.
- Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.
- La revalidación podrá ser objeto de modificaciones, caso en el cual la expensa se calculará aplicando el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si la modificación de la revalidación incluye el cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar el trámite de citación a vecinos colindantes de que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

REQUISITOS

Acorde con lo definido en el artículo **2.2.6.1.2.4.3** se tiene para la presentación de solicitud de revalidación de licencia, aparte de los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del artículo 1 de la Resolución No 1025 de 2021, se debe por el constructor o el urbanizador presentar el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos 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.
4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.
5. 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 se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3.

PROCEDIMIENTO

Radicación: La solicitud de revalidación de licencia se radica por el titular del trámite, su apoderado o mandatario, según el caso, allegando los requisitos comunes y adicionales establecidos para tal fin en el Decreto 1077 de 2014 artículo 2.2.6.1.2.4.3 y los definidos en la Resolución No. 1025 de 2021, así como el formulario único nacional adoptado en la Resolución No. 1026 de 2021; esta radicación se lleva a cabo mediante ventanilla única en la que se recepcionan los documentos, y se liquida el valor de la expensa correspondiente a la radicación del trámite.

Registro de la solicitud: Radicada la solicitud en ventanilla única, con su respectiva expensa por concepto de cargo único regulado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.6.8.1 y siguientes, se registra con el número consecutivo de radicación acorde con lo señalado en la Resolución No. 1026 de 2021, este registro se realiza en el sistema SISG de la Superintendencia de Notariado y Registro, así como en el sistema propio de radicación de tramites del Curador Urbano.

Revisión Jurídica: Consisten en la revisión y verificación de la documentación allegada para determinarse si la solicitud fue radicada en legal y debida forma, o tiene documentos pendientes del trámite que no fueron aportados. De esta actuación se informa al titular con la suscripción del formato único de revisión de documentos adoptado en la Resolución No. 1026 de 2021, así como determinar que la radicación se realizó en un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia. En caso de ser radica de manera incompleta, se deja dicha constancia y se indica al solicitante que cuenta con treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación para completar la solicitud, so pena de entender desistida en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015, lo que igualmente se le comunica mediante correo electrónico o personal según el caso.

Estudio del Trámite: Cuando se constata la radicación de la solicitud de revalidación de licencia, se prevé lo definido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 parágrafo 3 del Decreto 1077 de 2015, respecto que las prórrogas de licencias urbanísticas o de sus revalidaciones no serán objeto de acta de observaciones o correcciones.

El término que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente tiene para decidir sobre las solicitudes de la revalidación de las licencias urbanísticas es treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

Expedición del acto administrativo: El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, dentro del término concedido en el Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 para la respectiva actuación según el caso, expedirá el acto administrativo que resuelva la solicitud de revalidación.

Notificaciones de los actos: El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de revalidación, será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

La notificación personal del acto administrativo se podrá hacer de manera presencial o electrónica, siempre que el solicitante haya aceptado este último medio de notificación, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamenten los procedimientos por medios electrónicos.

Publicación del acto administrativo. De conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de prórroga afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles y en la página electrónica de la oficina que haya expedido la licencia, si cuentan con ella.

De los recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de revalidación, procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

Contra el acto administrativo que declare el desistimiento de la solicitud de prórroga únicamente procederá el recurso de reposición.

Trámite de los Recursos: presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado. Vencido el plazo y dentro del término establecido de dos (2) meses, se resolverá el recurso respectivo, y será notificado en los términos que establezca el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En el caso del recurso reposición, surtidas las notificaciones, se dará traslado a la respectiva Oficina de Planeación para su trámite, remitiendo para tal efecto el expediente íntegramente.

De la revocatoria directa. Al acto administrativo que otorga una solicitud de revalidación, le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:

1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.
2. Podrán solicitar la revocatoria directa de otras actuaciones los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite
3. Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.
4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.
5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de dos (2) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.
6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos.

Del Desistimiento: El desistimiento de las solicitudes de prórroga puede darse conforme a los siguientes eventos previstos en el Decreto 1077 de 2015:

1. A solicitud del titular.
2. Por no allegar los documentos para radicación en legal y debida forma.
3. No efectuarse el pago de impuestos asociados a la expedición de licencias y pago de expensas de que trata el Decreto 1077 de 2015.

Vigencia de revalidaciones. Conforme a lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.