



Bogotá, D.C.,

Señora
ANGIE JULIETH HUERFANO FONSECA
Secretaria de planeación y Servicios públicos
Municipio de Tota
Departamento de Boyacá
Correo electrónico: planeacion@tota-boyaca.gov.co

ASUNTO: 2022ER0049363. Implementación y control. Licencias urbanísticas – Clases – Construcción. Régimen de excepción.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación :

“1. El Municipio de Tota por su ubicación geográfica cuenta con un cuerpo de agua muy importante denominado Lago de Tota, y que a raíz de contar con una posición estratégica en donde se presenta la actividad turística como una de las principales fuentes de financiación de las familias que viven en los sectores adyacentes de la ronda del lago, y que el auge de las construcciones denominadas tipo glampings, Domos o no convencionales en madera o metálicas, se hace indispensable tener certeza de la normatividad que rigen las mismas para trámites relacionados con solicitud de licencias o permisos de construcción, por lo anterior y aras de garantizar el debido proceso, desde el Municipio se solicita nos informen si estas construcciones requieren licencia de construcción, de ser así bajo que normatividad técnica y administrativa se realizarían estos estos trámites”.

Es preciso señalar que, en el marco de las competencias establecidas 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 el proceder, legalidad y actuaciones de las autoridades territoriales.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.



En primer lugar se debe tener en cuenta que el artículo 4° de la Ley 400 de 1997 define de la siguiente manera la “edificación”:

“Artículo 4º.- Definiciones. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

(...)

14. Edificación. Es una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos.”

Así las cosas, se considerará edificación a toda construcción cuyo uso primordial sea la habitación u ocupación por seres humanos.

Esta definición es importante, toda vez que, a partir de ella se debe cumplir lo prescrito en las secciones A.1.2.4, del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el cual determina:

“A.1.2.4 — EXCEPCIONES — El presente Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10, es aplicable a edificaciones (construcciones cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos) y no se aplica a:

(...)

A.1.2.4.2 — Estructuras cuyo comportamiento dinámico y respuesta ante los movimientos sísmicos de diseño difiera del de edificaciones convencionales. Cuando el uso de estas estructuras es la habitación u ocupación por seres humanos, su diseño y construcción debe someterse a lo prescrito en el Capítulo II, Artículos 8° a 14° de la Ley 400 de 1997.

A.1.2.4.3 — Estructuras que no estén cubiertas dentro de las limitaciones de cada uno de los materiales estructurales prescritos dentro de este Reglamento. Cuando el uso de estas estructuras es la habitación u ocupación por seres humanos, su diseño y construcción debe someterse a lo prescrito en el Capítulo II, Artículos 8° a 14° de la Ley 400 de 1997.

A.1.2.4.4 — Para el diseño sismo resistente de algunas estructuras que se salen del alcance del Reglamento.”. (Énfasis por fuera del texto original).

Respecto de la aplicación de procedimientos relacionados con la expedición de licencias urbanísticas, cabe resaltar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha expedido la Circular Externa N. 2021EE0090167 del 5 de agosto de 2021, la cual realizó algunas precisiones para la instalación de estructuras livianas:

“(…) si se trata de una estructura liviana cuyo comportamiento dinámico difiere del de una edificación convencional, está por fuera del alcance o no cumplan alguno o ningún requisito del Reglamento NSR-10, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y su uso primordial es distinto a la habitación u ocupación por seres humanos, no requerirá previa a su instalación y/o ensamble de la obtención de una licencia de construcción.

2. Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, si las estructuras livianas se caracterizan por: (i) estar soportadas y amarradas con materiales livianos; (ii) son fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generan detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiere del de edificaciones convencionales, no se



sujetarán al cumplimiento de la Norma Sismo Resistente, y por ende, no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación y/o ensamble.(...)"

Así las cosas, si se trata de una estructura liviana cuyo comportamiento dinámico difiere del de una edificación convencional, está por fuera del alcance o no cumplan alguno o ningún requisito del Reglamento NSR-10, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y su uso primordial es distinto a la habitación u ocupación por seres humanos, no requerirá previa a su instalación y/o ensamble de la obtención de una licencia de construcción.

Considerando lo establecido en las citas anteriores, si se pretende adelantar la construcción que necesite cimientos, soporte cargas gravitacionales, genere detrimento en el terreno, su comportamiento dinámico corresponda al de una edificación convencional y su uso primordial sea la habitación u ocupación por seres humanos, se requerirá que ésta cumpla con las normas de construcción sismo resistente -ley 400 de 1997 y Norma Sismo Resistente NSR-10, o las normas adicionen, modifiquen o sustituyan- y adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico -Ley 388 de 1997, decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 462 y 463 de 2017 modificadas por las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 respectivamente, expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan- con el fin de no poner en peligro la vida y bienes de las personas, así como garantizar la seguridad de quienes lo habitan.

Adicional a lo anterior, como lo dispone la mencionada circular, aunque las estructuras no convencionales no requieran de licencia urbanística no exime al interesado del cumplimiento de todas las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo, y demás disposiciones vigentes. Finalmente, es del caso tener en cuenta que según lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 388 de 1997 ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial.

Por último, en cuanto a materiales no sobra indicar que el Decreto 1077 de 2015 determina lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.3 Materiales y métodos alternos de diseño y de construcción. En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo establecido en el artículo 11 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.”

“2. Teniendo en cuenta que el Decreto 1076 de 2015 fue expedido por el Presidente de la República y su objetivo es compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector Ambiente, estable que no se



permite generar vertimientos al suelo y menos a fuentes de abastecimiento de agua potable, se requiere que desde su despacho nos indiquen si las solicitudes de trámite de licencia de construcción en donde se presenten las estructuras antes descritas requieren presentar como requisito obligatorio para la aprobación de la misma los planes de manejo de vertimientos o los permisos de las entidades competentes para la generación de los mismos.

En relación con la radicación de solicitud de expedición de licencias urbanísticas, el inciso artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, dispone 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”.

Con fundamento en esta disposición, este Ministerio expidió la Resolución 462 de 2017 “Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”, recientemente modificada por la Resolución 1025 de 2021. El artículo 3 de esta Resolución contiene los documentos requeridos para la licencia de Parcelación, entre los cuales está la siguiente:

“3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994”

El artículo 4 de la misma resolución contiene la documentación necesaria para radicar la solicitud de estudio y expedición de licencias de construcción. Se debe destacar que para esta última clase de licencia no se exige aportar la certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.

En este punto se debe mencionar 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 que “*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*”.

En el mismo sentido, el artículo 191 del Decreto Ley 019 de 2012 reiteró que “*Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y*



distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos”.

De esta manera, la exigencia de autoprestación de servicios públicos resulta aplicable a las licencias de parcelación que habilitan el suelo para su edificación y no en las licencias de construcción.

3. (...) En las cuales no se establece ninguna denominada vivienda tipo glamping, domo o estructura no convencional, y debido a que estas construcciones son de 30 m2 máximo, solicitamos su concepto técnico acerca de cual de estos tipos de construcciones descritas se relacionaría para determinar la normatividad a seguir al momento de realizar un trámite de expedición de licencia de construcción, suponiendo que este tipo de construcciones si requieran la misma.

...se hace necesario que el ministerio emita su concepto acerca de los puntos descritos anteriormente, principalmente si este tipo de construcciones tipo Glamping, Domos o no convencionales en madera o metálicas requieren no licencia o permiso de construcción para ser realizadas.”

Tal y como se expresó anteriormente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene competencia para pronunciarse sobre disposiciones de los planes de ordenamiento territorial adoptadas por los municipios y distritos, y dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

EDGAR O. PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

Anexos: Circular Externa N. 2021EE0090167 del 5 de agosto de 2021

Elaboró: M. Hernández

Revisó: H. Rodríguez / E. Arredondo / D. Villa / A. Martínez.

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