



2020EE0062173



Bogotá D.C.,

Señor

FREDY ANDRÉS PATIÑO FAGUA

Secretario de Planeación y Desempeño Institucional

Correo electrónico: alcaldia@tibasosa-boyaca.gov.co

Carrera 10#3 - 25

Tibasosa – Boyacá.

ASUNTO: Radicado No. 2020ER0070738. Concepto – Estudios geotécnicos y de suelos en licencias de construcción.

Respetado Señor,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la petición del asunto, mediante la cual señala:

"(...) solicitar se expida concepto (Técnico - Jurídico) sobre la condición sine qua non de exigir ESTUDIOS GEOTÉCNICOS Y DE SUELOS para las licencias Urbanísticas en modalidad de obra nueva sin discriminar la altura de las construcciones.

Lo anterior, con fundamento a lo establecido en 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 licencias urbanísticas vigentes" expedida por el Ministerio de Vivienda y en donde en su artículo 5 indica:

"(...) Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

- 1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales***
- 2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales***
- 3. Los estudios geotécnicos y de suelos (...)"***

Situación, que ha dejado un vacío jurídico con respeto a la obligatoriedad de la exigencia de los estudios de suelo para las licencias Urbanísticas en modalidad de obra nueva, reconocimiento, remodelación y/o ampliación, sin discriminar la altura de las construcciones o si se determina a partir de construcciones de dos o más pisos.(...)"



2020EE0062173



Sobre el particular, es importante precisar que en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formular las políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, no correspondiéndole, pronunciarse sobre el proceder o la legalidad de las decisiones adoptadas por los municipios y distritos.

Por lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad, y no tienen 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.

Respecto de la licencia de construcción, se precisa que ésta es una clase de licencia urbanística, según lo definido en el artículo 2.2.6.1.1.2 "Clases de licencias" del Decreto 1077 de 2015.

En línea con lo anterior, la licencia de construcción, se define en el artículo 2.2.6.1.1.7 ibídem y cuenta con nueve (9) modalidades, entre las cuales no se están la de: "(...) **reconocimiento**, ni de **remodelación**" señaladas en su escrito. La norma citada es del siguiente tenor:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades.

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. *Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.*

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. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.*



2020EE0062173



3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

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 un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

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 sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (...)

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.(...)

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

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

En cuanto a la obligatoriedad de exigir los estudios geotécnicos y de suelos, el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, establece de manera expresa que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, debe revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo entre otros, los estudios geotécnicos y de suelos, la disposición citada prevé:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias **deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el**



2020EE0062173



punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma. (...)

El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios se sujetará a las disposiciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 42 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan".
(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En relación con los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas, la Resolución 0462 de 2017 "Por la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes" establece en el artículo 1 y 5 los documentos para la licencia de construcción, en los siguientes términos:

"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 antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado 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, cuando se trate de personas jurídicas.*
- 4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, 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*



2020EE0062173



no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.”

El artículo 5 ibídem, de manera específica enlista los documentos adicionales que deben acompañar las licencias de construcción, así:

"Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el **artículo 1 de la presente resolución**, se deberán aportar los siguientes documentos:

- 1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales*
- 2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales*

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

- 4. Planos estructurales del proyecto (...)*

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, **3**, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.”

De acuerdo las anteriores disposiciones, los estudios geotécnicos y de suelos deben presentarse con la solicitud de la licencia de construcción, y en ese sentido, son obligatorios, con el fin de que dicha solicitud quede radicada en legal y debida forma.

En relación con el interrogante: **"(...) la obligatoriedad de la exigencia de los estudios de suelo para las licencias Urbanísticas en modalidad de obra nueva, reconocimiento, remodelación y/o ampliación, sin discriminar la altura de las construcciones o si se determina a partir de construcciones de dos o más pisos"**, debe precisarse que es el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, a quien le corresponde revisar, sin excepción que el proyecto sometido a su consideración cumpla las normas previstas en la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.



2020EE0062173



En consecuencia, los requisitos de los estudios geotécnicos y de suelos se encuentran reglamentados en dos Títulos del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR- 10, el primero enfocado en la construcción de vivienda de uno y dos pisos y el segundo para los demás tipos de estructuras mayores a este rango, Título E “casas de uno y dos pisos” en donde se establece:

"CAPITULO E.2. CIMENTACIONES. E.2.1— GENERALIDADES

E.2.1.1— INVESTIGACIÓN MÍNIMA — *En todos los casos se deben cumplir los siguientes requisitos mínimos, los cuales deberán quedar consignados en un Memorial de Responsabilidad suscrito por el profesional responsable de la licencia de construcción:*

- (a) *Verificar el comportamiento de casas similares en las zonas aledañas constatando que no se presenten asentamientos diferenciales, agrietamientos, pérdida de verticalidad, compresibilidad excesiva, expansibilidad de intermedia a alta, colapsabilidad, etc., que permita concluir que el comportamiento de las casas similares ha sido el adecuado.*
- (b) *Verificar en inmediaciones del sector a intervenir la ausencia de procesos de remoción en masa, áreas de actividad minera activa, en recuperación o suspendida, erosión, cuerpos de aguas u otros que puedan afectar la estabilidad y funcionalidad de las casas.*
- (c) *Se debe realizar mínimo un apique por cada tres unidades construidas o por cada 300 m² de construcción, hasta una profundidad mínima de 2.0 m, en el que se constate la calidad razonable del suelo de cimentación.*
- (d) *En los apiques indicados en (c) deberán quedar determinados los espesores de los materiales inconvenientes para el apoyo directo y superficial de la cimentación, como son: descapote, escombros, materia orgánica, etc., los cuales deberán ser retirados durante la construcción.*

En caso de que los resultados de la investigación mínima indiquen condiciones inadecuadas para la estabilidad del proyecto, se deberán realizar los estudios geotécnicos indicados en el numeral E.2.1.2.

E.2.1.2— ESTUDIO GEOTÉCNICO — *Debe realizarse un estudio geotécnico que cumpla los requisitos del Título H del reglamento en los siguientes casos:*

- (a) *Suelos que presenten inestabilidad lateral.*
- (b) *Suelos con pendientes superiores al 30%.*
- (c) *Suelos con compresibilidad excesiva.*
- (d) *Suelos con expansibilidad de intermedia a alta.*
- (e) *Suelos que presenten colapsabilidad.*
- (f) *Suelos en zonas que presenten procesos de remoción en masa, áreas de actividad minera activa, en recuperación o suspendida, erosión, cuerpos de aguas u otros que puedan afectar la estabilidad y funcionalidad de las casas."*



2020EE0062173



El segundo caso, mencionado anteriormente se encuentra en las solicitudes definidas en el Título H del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, y no se establece ninguna excepción. La exploración de suelos respecto a la cantidad y profundidad, se determina según las cargas y la altura de la edificación en el capítulo H.3 de la misma norma, para lo cual se deberán tener en cuenta las diferentes variables de la construcción como lo son el grupo de uso, el material de construcción elegido, la altura y las condiciones del terreno en el cual se realizará la obra civil.

El presente pronunciamiento se enmarca en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias definidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: GMurgia, Hbueno
Revisó: DNoy, SAcevedo, CGiner. LD.Pulido, DVilla

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