



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: Radicado No. 2019ER0142731. Licencia de construcción para elementos no estructurales.

Cordial saludo,

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su consulta sobre la exigencia de licencia de construcción para la instalación de elementos no estructurales.

En primer lugar, resulta necesario precisar que, en el marco de las competencias asignadas a este Ministerio, relacionadas con las funciones de formular políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, se emiten conceptos de carácter general, sin tratarse de la aplicación a un caso particular ni concreto. Aclarado lo anterior, se otorga respuesta a sus interrogantes de la siguiente manera:

CONSULTA 1 "De conformidad con las previsiones establecidas en la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Sismoresistencia NSR-10 y el Decreto 1077 de 2015, ¿Resulta necesario someter dicha estructura a aprobación por parte de curaduría urbana?"

CONSULTA 2 "En caso ser necesario someter dicha estructura a aprobación por parte de Curaduría Urbana, sírvase indicar.

- a. Como habrá de ser solicitada dicha licencia de construcción, bajo que modalidades.*
- b. El área cubierta por dichas membranas debería entenderse como área construida para efectos del cálculo del índice de ocupación y de construcción del predio."*

Al respeto, debe tenerse en cuenta que el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, define las reparaciones locativas de la siguiente manera:

"ARTICULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción



las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

2. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.

3. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

4. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.”. (Subraya fuera del texto original).

De conformidad con lo anterior, aquellas reparaciones o mejoras locativas que no afecten la estructura portante, distribución interior, características funcionales, formales y/o volumétricas de la edificación, no requerirán de licencia de construcción.

Adicionalmente, se señala que el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidió las circulares externas No. 3000 E-2-35743 del 21 de Mayo de 2004 y N° 3000-E2-53891 del 23 de Julio de 2004, mediante las cuales realizó algunas precisiones para la instalación de estructuras livianas.

Dentro de lo establecido en las citadas circulares, se señaló que aquellas estructuras simples que se caractericen por (i) estar soportados y amarrados con materiales livianos; (ii) ser fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generar ningún tipo de detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales, no se sujetan al cumplimiento de las normas de diseño y construcción sismo resistente y, por tanto, no requieren de obtención de licencia de construcción para su instalación.

En caso contrario, esto es, si para su instalación se necesita de cimientos y estructuras portantes que deban soportar cargas gravitacionales, se requerirá el cumplimiento de las normas de construcción sismo resistente y la verificación técnica y de diseño por parte de las autoridades competentes, a través de la respectiva licencia.

En este sentido, el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, establece lo siguiente:



"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:

(...)

4. Modificación. *Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*
(Subraya fuera del texto original).

Por lo tanto, cuando se pretenda modificar el diseño arquitectónico de una edificación existente, se deberá solicitar una licencia de construcción en la modalidad de modificación, cuya variación no generará el incremento del área construida.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas 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,


JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Cabrera
Revisó: D. Cuadros

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

