



Bogotá, D.C.

Asunto: Radicado No. 2020ER0055126. Reforzamiento estructural de edificación.

Cordial saludo:

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su petición en la cual consulta sobre el reforzamiento estructural de una edificación.

En primer lugar, debe mencionarse que los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa vigente 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.

Así mismo, debe señalarse que la gran mayoría de sus interrogantes parten de una equivocada y limitada interpretación del Decreto 1077 de 2015 y del Auto del 9 de febrero de 2018 proferido por el Consejero Ponente Oswaldo Giraldo López, pues si bien algunos apartes del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 ibídem se encuentran suspendidos provisionalmente por parte del Consejo de Estado, ello no es impedimento para la aplicación del procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas por parte de los titulares de los inmuebles objeto de la solicitud, que en el caso de las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, es la asamblea general de propietarios y cuya representación legal es ejercida por el administrador del edificio o conjunto.

Aclarado lo anterior, se procede a responder sus inquietudes de la siguiente manera:

Consulta 1 "¿Se encuentran o no vigentes a la fecha los apartes resaltados a continuación, del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015?"

Tal como lo menciona en su oficio, el Consejero Ponente Oswaldo Giraldo López de la Sección 1ª del Consejo de Estado, mediante el Auto del 9 de febrero de 2018 en el



Expediente 11001-03-24-000-2015-00522-00, decretó la suspensión provisional de algunos apartes del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

En relación con la Suspensión Provisional, tal como lo indica el Consejo de Estado mediante sentencia del 23 de octubre de 2008¹: La suspensión es de carácter temporal o transitoria y su vigencia termina cuando el juez contencioso administrativo a través de la sentencia se pronuncie de fondo sobre la legalidad del acto, bien sea para declararlo ajustado a derecho o para anularlo, caso éste último en el cual desaparece del mundo jurídico como si nunca hubiera existido” Por lo que las disposiciones continúan en el ordenamiento jurídico, sin embargo no producen efectos hasta tanto no se tome decisión de fondo.

Consulta 2 *“¿Cuál es el alcance e interpretación correcta de este parágrafo?”*

En concordancia con el punto anterior, una vez el Consejo de Estado emita decisión de fondo sobre la acción de simple nulidad con número de radicado 11001-03-24-000-2015-00522-00, se podrá definir el alcance e interpretación del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Consulta 3 *“¿Se requiere decisión judicial o administrativa en firme para el trámite de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural como requisito previo?”*

Consulta 5 *“¿Cuál es la obligación de la copropiedad en el marco de esta norma en materia del trámite de licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural?”*

Consulta 6 *“¿Aun cuando no exista decisión judicial o administrativa en firme, podrá adelantar el trámite de licenciamiento, contando con concepto técnico de la autoridad competente?”*

Consulta 9 *“¿Puede decidir la copropiedad pero no puede tramitar la licencia sin una decisión judicial o administrativa?”*

Consulta 10 *“¿Qué es lo que puede y debe decidir la copropiedad con fundamento en el numeral tercero de la decisión proferida por Consejo de Estado el 9 de febrero de 2018?”*

Al respecto, cabe señalar que tal como lo dispuso el Consejero Ponente Oswaldo Giraldo López en el Auto del 9 de febrero de 2018, la decisión de suspensión provisional de algunos apartes del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección cuarta, Consejera ponente: Ligia López Díaz, Bogotá, D.C., veintitrés (23) de octubre de dos mil ocho (2008), Radiación número: 11001-03-27-000-2008-00020-00 (17191)



1077 de 2015 *"no exime a la propiedad o copropiedad de la obligación de decidir sobre la demolición o el reforzamiento de la edificación cuando, mediando concepto técnico de la autoridad competente, se observa que ella presenta graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas ni de las responsabilidades que pudieren corresponderles como consecuencia de una eventual omisión. (...)"*.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el aparte del literal a) del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 ibídem, relacionado con la obligación de adelantar la el trámite de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, no fue objeto de suspensión, tal como se cita continuación:

*"a) Titularidad. **Será obligatorio para el titular de la licencia de construcción adelantar el trámite para su reforzamiento estructural, una vez expedido el concepto técnico de la autoridad municipal o distrital encargada de la gestión del riesgo de desastres, o se encuentre en firme la decisión judicial o administrativa; en el caso en que el proyecto se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, el titular de la referida licencia de construcción, será la asamblea de copropietarios o quien esta faculte;**"*. (Negrilla fuera del texto original).

No obstante lo anterior y como se mencionó al inicio, se recuerda que independientemente de la suspensión provisional de algunos apartes del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, en virtud del procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas, el artículo 2.2.6.1.2.1.5 ibídem autoriza la solicitud de las licencias de construcción a los titulares del derecho real dominio, que en el caso de las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, es la asamblea general de propietarios y cuya representación legal es ejercida por el administrador del edificio o conjunto.

Por lo tanto, a juicio de este Ministerio, indistintamente que se cuente o no con decisión judicial o administrativa, cuando la edificación presente graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas, el propietario o la copropiedad de la edificación, deberá dirigirse al curador urbano en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura, y en aquellos que no cuenten con esta, a la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, para solicitar la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, como lo define el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Consulta 4 *"¿A qué se refiere la norma con "decisión judicial o administrativa?"*

Como lo dispuso el Consejero Ponente Oswaldo Giraldo López en el Auto del 9 de febrero de 2018, se refiere a las decisiones de *"las autoridades de policía, administrativas y judiciales de adoptar las medidas urgentes y necesarias para proteger los derechos a la vida, integridad y a la salud de las personas, y de adelantar*



los procedimientos y trámites que sean necesarios para conjurar el eventual daño que pudiere presentarse” cuando la edificación presente graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas.

Consulta 7 “¿Cuál es la autoridad competente a la que se refiere el aparte citado?”

Al respecto, se señala que deberá ser el mismo Consejo de Estado en el marco de la acción de simple nulidad con número de radicado 11001-03-24-000-2015-00522-00, quien defina y aclare a cuál autoridad se refiere en el numeral tercero de la parte resolutive del Auto del 9 de febrero de 2018.

Consulta 8 “¿Cuáles son las medidas urgentes y necesarias para proteger los derechos a la vida, integridad y a la salud de las personas y cuáles son los procedimientos y trámites necesarios para conjurar el eventual daño a los que se refiere el numeral tercero de la decisión proferida por Consejo de Estado el 9 de febrero de 2018?”

A juicio de este Ministerio, las medidas urgentes y necesarias consisten en la intervención y reforzamiento estructural de la edificación, con el objeto de acondicionarla a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 y Reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Así mismo, el trámite correspondiente es la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, como lo define el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Consulta 11 “¿Si el titular de la licencia, esto es, la copropiedad en caso de edificaciones sometidas a este régimen, no inicia el trámite de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, con o sin decisión judicial o administrativa al respecto, lo adelantará el alcalde asumiendo la calidad de titular de la licencia?”

Consulta 14 “¿En qué casos el titular de la licencia es el alcalde municipal?”

Como se mencionó en la respuesta al punto 3, cuando la edificación presente graves daños en su estructura portante que pueda llegar a afectar la vida o la salud de las personas, el propietario o la copropiedad de la edificación, estará obligada a solicitar la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, como lo define el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, ante el curador urbano en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura, y en aquellos que no cuenten con esta, a la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas.



Por otra parte, el literal B del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, establece la intervención de los alcaldes de la siguiente manera:

"Intervención de los alcaldes. En el evento que el titular de la licencia de construcción se niegue a solicitar la respectiva licencia en la modalidad de reforzamiento, el trámite se adelantará por el alcalde municipal o distrital."

Consulta 12 *"¿Sigue siendo necesaria la notificación a todos los titulares del derecho de dominio en la copropiedad, aun cuando son estos mismos quienes conforman la asamblea de copropietarios y por ende los titulares de la licencia? Es decir, ¿Se requiere una autonotificación de los titulares a sí mismos por ser propietarios de los inmuebles en la copropiedad?"*

Consulta 13 *"¿No sería esta autonotificación una contradicción, en la medida que con la aprobación de la asamblea de copropietarios se entiende que los titulares del dominio en la copropiedad conocen el trámite de licenciamiento de reforzamiento estructural y lo aprueban?"*

Como se mencionó al inicio del oficio y en la respuesta al punto 3, se deberá dar aplicación al procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas, citando a los titulares del derecho real de dominio, que en el caso de las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, es la asamblea general de propietarios y cuya representación legal es ejercida por el administrador del edificio o conjunto.

Consulta 15 *"¿En el evento que el aparte resaltado en el literal b) anterior no estuviera suspendido provisionalmente, la frase "deberá tramitarse la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural por el constructor o enajenador responsable de la garantía", implica que en los eventos en que se trate de una edificación bajo garantía de construcción, el titular de la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural sería el constructor? En este caso, ¿Aun se requeriría aprobación de la asamblea de copropietarios?"*

Frente a su interrogante, se reitera que el Consejo de Estado mediante el Auto del 9 de febrero de 2018 de la Sección 1ª en el Expediente 11001-03-24-000-2015-00522-00, decretó la suspensión provisional del aparte señalado, por lo cual, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no puede emitir respuesta con base en las suposiciones de los peticionarios.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² de la Ley 1437 de 2011 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

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 31-07-2020 17:53

Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0055534 Fol:8 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7230-DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL / JESSICA VIVIANA PORRAS SANDOVAL
DESTINO LAURA ROBLEDO MARIQUE
ASUNTO RESPUESTA RADICADO 2020ER0055126
OBS REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE EDIFICACIÓN.

2020EE0055534



cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Cabrera
Revisó: D. Cuadros
Revisó: S. Acevedo/ D. Villa