



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0084430. Implementación y control – Licencias urbanísticas - Clases - Construcción.

Cordial saludo,

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su consulta sobre el requisito de licencia de construcción de una edificación destinada como centro de autoridad e intercambio cultural de una comunidad indígena del municipio de Chía, Cundinamarca.

En primer lugar, debe precisarse que los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, razón por la cual, no le corresponde a este despacho pronunciarse frente a las actuaciones adelantadas o que deban adelantar las entidades del orden nacional, regional, departamental, municipal o distrital.

Ahora bien, en cuanto a la exigencia de licencia de construcción para el desarrollo de una edificación, debe tenerse en cuenta lo previsto en el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, así:

*“Artículo 99. Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:*

*1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.* (Subraya y negrilla fuera del texto original).

De igual forma, el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, establece lo siguiente sobre las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva:



**“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.”** (Subraya y negrilla fuera del texto original).

En el mismo sentido, los artículos 1º y 2º de la Ley 400 de 1997 disponen lo siguiente:

**“Artículo 1o. Objeto. La presente ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.(...)”**

**Artículo 2o. Alcance. Las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la presente Ley y en las disposiciones que la reglamenten.**

**Corresponde a las oficinas o dependencias distritales o municipales encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas señaladas en esta Ley o sus reglamentos.**

**La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados.**

**Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcción diferentes a las contempladas en esta ley y en las disposiciones que la reglamenten.”** (Subraya y negrilla fuera del texto original).

Adicionalmente, el numeral 14 del artículo 4º de la citada Ley, define a la edificación de la siguiente manera:

**“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.** (Subraya y negrilla fuera del texto original).

De acuerdo con la normativa expuesta, para el desarrollo de una edificación, de manera previa se deberá obtener la correspondiente licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> 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 cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

**CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

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

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.