



Bogotá D.C.,

Señor

MIGUEL EDUARDO JARAMILLO VILLA

Secretario de Planeación e Infraestructura

Municipio de Manzanares

Departamento de Caldas

Correo electrónico: planeacion@manzanares-caldas.gov.co

ASUNTO: 2022ER0053639. Implementación y control. Licencias urbanísticas – Clases – Construcción.

Cordial saludo,

Se ha recibido su consulta en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la cual señala:

“De manera respetuosa solicitamos apoyo a su despacho sobre concepto normativo acerca del licenciamiento para infraestructura asociada a los GLAMPING, alojamientos temporales no convencionales localizados en zona rural y cuya particularidad principalmente está asociada en la utilización de estructuras livianas”.

Frente su consulta, cabe señalar 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 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 cumpla 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 una 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 que las adicionen, modifiquen o sustituyan- y adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico -Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 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, que 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. De igual forma, se deberán obtener los permisos, licencias o autorizaciones que sean necesarios para el desarrollo de la actividad, en este caso referidas al turismo o el uso de que



se trate. Así mismo estará sujeto a lo que el municipio determine para este tipo de construcciones en su plan 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.”

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 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,

EDGAR O. PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

Anexo: Circular N. 2021EE0090167 del 05 de agosto de 2021

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