

Bogotá, D.C,

Doctora
ELIANA LANNINI
Asesora Educación Privada
Ministerio de Educación

Asunto: Consulta vía correo electrónico - Concepto de Uso del Suelo y las licencias de construcción.

Se ha recibido vía correo electrónico la consulta mediante la cual consulta a este ministerio:

"¿Si se solicita la licencia de construcción debe requerirse también el concepto de uso del suelo?"

Al respecto de manera atenta se otorga respuesta a su inquietud en los siguientes términos:

Para efectos de la solicitud de la "licencia de construcción", resulta pertinente indicar, que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, en la licencia de construcción se concreta de manera específica los usos de la edificación¹.

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, el otorgamiento de la licencia urbanística *"conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma"*.

De otro lado, conforme a lo señalado en la Resolución 462 del 13 de julio de 2017 *"Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"*, el concepto de uso del suelo no es un

¹ **"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.

requisito de exigibilidad para el otorgamiento de la licencia de construcción, y en esa medida, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, el cual señala:

"Artículo 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los numerales 1 y Z del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así: (...)

*"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, **las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.**" (Énfasis fuera de texto).*

De otra parte, en cuanto a la necesidad de "supervisión técnica independiente" para las escuelas, colegios, universidades entre otros, de manera atenta nos permitimos adjuntar el oficio Radicado No. 107EE0112585, en el que esté Ministerio otorga respuesta al respecto.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo² - Ley 1437 de 2011- 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,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Anexo: Radicado No. 2017ER0131970.

Elaboró: K. Jaimes *KJCL*

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

Bogotá D.C.

Doctor

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CONSORCIO FFIE ALIANZA BBVA

PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

Avenida Carrera 15 No. 100 – 43 Piso 4

Ciudad

Asunto: Radicado No. 2017ER0131970 Supervisión Técnica Independiente –
Aplicación del Decreto No. 945 de 2017.

Respetado Doctor Schwitzer,

En atención al oficio del asunto, mediante el cual eleva consulta a este Ministerio en relación con la "Supervisión Técnica Independiente", es pertinente realizar las siguientes precisiones en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011.

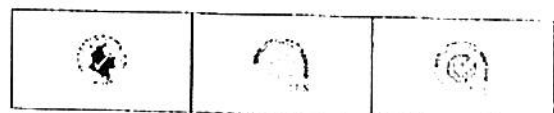
La figura de la "Supervisión Técnica" fue creada mediante el Título V de la Ley 400 de 1997, y reglamentada por los Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 92 de 2011, 340 de 2012 y 945 de 2017. En la mencionada Ley se establece la siguiente obligación:

"Artículo 20º. Edificaciones de atención a la comunidad. Las edificaciones de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica."

Dicha obligación ha sido desarrollada en su totalidad en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10; en este sentido, la sección I.1.2 de dicho Reglamento, establece las edificaciones en las cuales se hace obligatoria la "Supervisión Técnica Independiente"¹, entre las cuales se incluye:

"I.1.2.1.3 – Edificaciones de los Grupos de Uso III y IV – De acuerdo con el Artículo 20 de la Ley 400 de 1997, las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica independiente."

¹ Decreto No. 945 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el Régimen Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR - 10": En todos los lugares donde diga "Supervisión Técnica" se sustituye por "Supervisión Técnica Independiente". En todos los lugares donde diga "Supervisor Técnico" se sustituye por "Supervisor Técnico Independiente".



Aunado a lo anterior, el Reglamento ibídem define las edificaciones de atención a la comunidad, así:

"A.2.5.1.2 – Grupo III – Edificaciones de atención a la comunidad – Este grupo comprende aquellas edificaciones, y sus accesos, que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y seguridad de las personas, exceptuando las incluidas en el grupo IV. Este grupo debe incluir: (...) (d) Guarderías, escuelas, colegios, universidades y otros centros de enseñanza."

Ahora bien, la solicitud en referencia señala: **"De acuerdo con los anteriores antecedentes, les solicito que nos indique: si los proyectos de infraestructura educativa que se encuentra adelantando el PA-FFIE, los cuales se ha contratado una interventoría totalmente independiente del contratista de obra y que sus funciones son más amplias que, incluso, las establecidas por el Decreto 945 de 2017 para el supervisor técnico independiente, en el marco del PNIE, deben contar con la figura de supervisor técnico independiente definida en aquella normativa reglamentaria."**

Sobre el particular, es pertinente mencionar que el Decreto No. 945 de 2017, mediante el cual se modificó el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, contiene las siguientes definiciones en la sección A.13.1:

"Interventor — Según la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, el Interventor, "Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se delante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes y siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores." La labor del interventor no reemplaza la labor que debe desarrollar el supervisor técnico independiente. Las labores u obligaciones de la interventoría estarán definidas en el contrato que celebren el propietario de la obra y el interventor." (Énfasis fuera de texto)

"Supervisión técnica independiente — Se entiende por Supervisión Técnica Independiente la verificación del cumplimiento de la cimentación, construcción de la estructura y de los elementos no estructurales de la edificación a los estudios, planos, diseños y especificaciones realizadas por el ingeniero geotecnista, el diseñador estructural y el diseñador de elementos no estructurales, respectivamente, que hacen parte de la correspondiente licencia de construcción. La supervisión técnica independiente está reglamentada en el Título I del presente Reglamento NSR-10. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)" (Énfasis fuera de texto)

"Supervisor técnico independiente — Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto, constructor en arquitectura e ingeniería o ingeniero mecánico (solo para estructuras metálicas o prefabricadas), con matrícula profesional vigente y facultado para este fin, bajo cuya responsabilidad se realiza la supervisión técnica independiente. El alcance de la supervisión técnica independiente está definido en el Título I de este Reglamento NSR-10. Parte de las labores de supervisión pueden ser delegadas por el supervisor técnico independiente en personal técnico auxiliar, el cual trabajará bajo su dirección y responsabilidad. Cuando una persona jurídica realiza simultáneamente la interventoría y la

supervisión técnica independiente, el interventor y el supervisor técnico independiente deben ser personas naturales diferentes con el fin de no incurrir en una, o más, de las causales de incompatibilidad establecidas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016. Las personas jurídicas que tengan por objeto adelantar la labor de supervisión técnica independiente, designarán a profesionales debidamente facultados que no podrán intervenir en cualquier otra operación del proyecto. (Véase la sección 1.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)
(Énfasis fuera de texto)

En conclusión, el ejercicio de la "Supervisión Técnica Independiente" está reglamentado por la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, y sus características, responsabilidades y alcance son diferentes a las de una Interventoría. Ahora bien, como lo establece la definición de "Supervisión Técnica Independiente", una misma persona jurídica puede realizar simultáneamente las labores de Interventoría y la "Supervisión Técnica Independiente", en cuyo caso el interventor y el supervisor técnico independiente deben ser personas naturales diferentes con el fin de no incurrir en una, o más, de las causales de incompatibilidad previstas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016.

Por último, es claro que las edificaciones de atención a la comunidad tales como guarderías, escuelas, colegios, universidades y otros centros de enseñanza, independientemente de su área, deben someterse a una "Supervisión Técnica Independiente" en los términos señalados por la misma normativa.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo² -Ley 1437 de 2011- 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,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: J. Cabrera
Elaboró: C. Fernández

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



