

Bogotá, D.C

Doctora
MARIA PAULA CAMACHO HERRERA

Asunto: Radicado 2017ER0075438. Solicitud de información sobre requisitos de licencias para casas prefabricadas.

Respetada Doctora:

Mediante la comunicación señalada en el asunto se realiza la siguiente consulta a este Ministerio:

"los requisitos de la licencia para las casas prefabricadas que se venden y utilizan especialmente en zona rural y en que normativa legal se encuentran."

Al respecto, es importante señalar que la expedición de las licencias urbanísticas en suelo rural deberá sujetarse a las condiciones dispuestas en el artículo 2.2.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, así:

"Artículo 2.2.6.2.1 Edificación en suelo rural. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Título anterior, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

- 1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
- 2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.*
- 3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
- 4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las*

áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Parágrafo. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural." (Énfasis fuera de texto)

Ahora bien, en cuanto a la construcción de viviendas prefabricadas la Ley 400 de 1997 "Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes", señala que es permitido el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción con elementos prefabricados, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 10, 12, 13 y 14 de esta Ley, así:

"Artículo 10º.- Métodos alternos de análisis y diseño. Se permite el uso de métodos de análisis y diseño estructural diferentes a los prescritos por esta Ley y sus reglamentos siempre y cuando el diseñador estructural presente evidencia que demuestre que la alternativa propuesta cumple con sus propósitos en cuanto a seguridad, durabilidad y resistencia especialmente sísmica, y además se sujete a uno de los procedimientos siguientes:

1. Presentar **con** los documentos necesarios **para la obtención de la licencia de construcción de la edificación**, la evidencia demostrativa y un memorial en el cual inequívocamente acepta la responsabilidad sobre las metodologías de análisis y diseño alternas,
2. Obtener una autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14, que le permite su utilización, sujeto al régimen de responsabilidades establecido en la presente Ley y sus reglamentos.

"Artículo 12º.- Sistemas prefabricados. Se permite el uso de sistemas de resistencia sísmicas que estén compuestos, total o parcialmente, por elementos prefabricados que no se encuentren contemplados en esta ley, siempre y cuando cumplan con uno de los procedimientos siguientes:

1. Utilizar los criterios de diseño sísmico presentados en el Título A de la reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de esta Ley.
2. Obtener autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, que le permita su utilización, la cual no exime del

régimen de responsabilidades establecido en la presente Ley y sus reglamentos”.

"Artículo 13°.- Otros sistemas, metodologías o materiales. *Cualquier sistema de diseño y construcción que haga referencia al objeto de esta Ley y sus reglamentos, del cual exista evidencia obtenida por uso, análisis o experimentación de que está capacitado para cumplir sus propósitos pero no reúne uno o más requisitos específicos de la ley y sus reglamentos, podrá presentarse ante la dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de las licencias de construcción, acompañado de una autorización de la "Comisión Asesora permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14, la cual no exime del régimen de responsabilidades establecido en la presente Ley y sus reglamentos”.*

"Artículo 14°.- Conceptos de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes". *Con base en la evidencia presentada sobre la idoneidad del sistema de resistencia sísmica y del alcance propuesto para su utilización, la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", emitirá un concepto sobre el uso de materiales, métodos y sistemas comprendidos en esta Ley y sus reglamentos”.*

De conformidad con las normas anteriormente transcritas, se concluye, lo siguiente:

- La ejecución de obras de urbanización, parcelación y construcción, en predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, requerirán de manera previa a su ejecución, la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, es decir, que solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
- Tratándose de casas prefabricadas, se aclara, que aun cuando éstas no son consideradas obras de construcción tradicional, toda vez que son viviendas que se construyen a partir de secciones estandarizadas, que son fabricadas con antelación fuera de su lugar de emplazamiento, y posteriormente enviadas a su ubicación definitiva para su ensamblaje final, si constituyen “edificaciones”, las cuales conforme a la definición que sobre el particular establece el artículo 4º, numeral 14, de la Ley 400 de 1997 “son aquellas cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos”.

- En consecuencia, para adelantar la construcción de casas prefabricadas se debe cumplir con lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 1796 de 2016, bajo las siguientes condiciones:
 - a). Si el método prefabricado de construcción cumple con los criterios de diseño sísmico establecidos por el Título A, el solicitante de la licencia deberá presentar la evidencia demostrativa de la seguridad, durabilidad y resistencia sísmica del sistema prefabricado y suscribir un memorial en el que acepte inequívocamente la responsabilidad sobre la metodología de análisis y diseño alterno, el cual será adjuntado a la solicitud de licencia.
 - b). Si el sistema prefabricado propuesto no cumple con los criterios de diseño sísmico establecidos por el Título A, el solicitante de la licencia deberá obtener previamente la autorización de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, en la cual se permita su utilización y defina el alcance sobre el uso de materiales, método y/o sistema de construcción, e igualmente, deberá suscribir un memorial en el que acepte inequívocamente la responsabilidad sobre el uso del respectivo sistema prefabricado.
 - c). Por último, se aclara que independientemente de que el sistema prefabricado cumpla o no con los criterios de diseño sísmico establecidos por el Título A, para adelantar la construcción de una vivienda bajo un sistema prefabricado en suelo rural, se deberá adelantar la solicitud de licencia de construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ 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 BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: A. Saltarin
Revisó: D. Cuadros

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

