

## **BOLETÍN LEGAL JURIDICONSTRUCTORES**

**JUNIO 2018**

### **1. Licencia de construcción bajo la modalidad de reforzamiento estructural cuando existe concepto técnico de la autoridad municipal o decisión judicial o administrativa que lo ordene:**

Con la necesidad de viabilizar la ejecución de labores de reforzamiento estructural en edificaciones cuya garantía debe ser atendida por el constructor, aun cuando los propietarios de las unidades privadas no aprueben dicho reforzamiento ni participen del trámite, permitiendo al constructor responsable solicitar la licencia correspondiente, existe en Colombia desde el 23 de julio de 2015 el Decreto No. 1547 mediante el cual se modificó el Decreto Único Reglamentario del sector vivienda No. 1077, vigente desde el 26 de mayo del mismo año.

Lo anterior debido a que las normas vigentes hasta la fecha en materia de licencias urbanísticas únicamente permitían el trámite de licencias a los titulares de derechos reales de los inmuebles objeto de solicitud, de manera que en el caso de proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal con afectaciones graves en su estructura, la obtención de la licencia para el reforzamiento estructural estaba supeditada a la gestión y aceptación de cada uno de los propietarios de bienes privados en esa copropiedad, generando grandes dificultades al constructor o vendedor para hacer efectiva la garantía decenal del Código Civil o la garantía legal establecida en el Estatuto del Consumidor para bienes inmuebles. A continuación los aspectos modificados:



Se adicionó un párrafo al artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 del 26 de mayo de 2015 sobre requisitos generales para el trámite de licencias urbanísticas y sus titulares. En dicho párrafo se regula obligación de garantizar la vida y salud de las personas así como la estabilidad de las obras cuando frente a un caso particular existe concepto técnico de autoridad municipal a través de la entidad encargada de gestión del riesgo que exponga graves daños en la estructura de la edificación o medie orden judicial o administrativa que obligue a su reforzamiento.

El primero de los casos se refiere a la orden impartida por entidades de gestión del riesgo existentes en cada municipio, en principio de oficio, y el segundo a las decisiones resultantes de procesos judiciales o administrativos iniciados de oficio o por los propietarios directamente a causa de las afectaciones en la edificación que representen riesgo estructural y que obliguen a su reforzamiento.

El procedimiento es el siguiente:

1. En principio, cuando el proyecto se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal el titular de la referida licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento será la asamblea de copropietarios o quien esta faculte. 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.
2. Si el proyecto se encuentra en periodo de garantía, deberá tramitarse la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural por el constructor o enajenador responsable de la garantía o la compañía de seguros que constituyó la misma.
3. Cuando el constructor o el responsable de la garantía no adelante el trámite de solicitud de licencia de reforzamiento, el trámite lo podrá adelantar el municipio o distrito, pero los costos del trámite y la obra estarán a cargo del constructor o enajenador responsable.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
[contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)

4. El trámite de la licencia debe iniciarse una vez sea expedido el concepto técnico de autoridad o la decisión judicial o administrativa que lo ordene.
5. Dentro del trámite de la licencia el Curador Urbano citará: a los titulares del derecho de dominio del bien objeto de solicitud, a quienes ostenten garantías reales y a los vecinos colindantes del inmueble para que se hagan parte y ejerzan su derecho de defensa.
6. Los costos del trámite y de la ejecución de la obra estarán a cargo del titular o de quienes deben asumir la garantía de la construcción. En caso que dichas sumas hayan debido ser asumidas por el municipio o distrito, podrá exigir su reembolso por jurisdicción coactiva.
7. En caso de no cumplirse con lo dispuesto en esta norma, habrá lugar al pago de sanciones urbanísticas.

Como se observa, este Decreto fue expedido principalmente con el fin de viabilizar la efectividad de la garantía legal del constructor y enajenador de bienes inmuebles cuando se trata de estabilidad estructural de la edificación y definir los actores responsables en caso de no existir disposición de la copropiedad o el constructor mismo para el trámite de la licencia necesaria, pues debe primar la vida e integridad de las personas sobre los trámites y gestiones de los particulares dentro de un trámite urbanístico.

Mayor información: [contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)

## **2. Cambios y aportes introducidos por la ley 1796 de 2016 “ley de vivienda segura”, ahora reglamentada por el decreto 945 de 2017:**

En Octubre de 2013 se presentó una de la tragedias más representativas en el sector de la construcción de la que se tuviera noticia, el desplome de la Torre 6 del edificio SPACE y posteriormente por decisiones



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
[contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)

gubernamentales, dadas sus condiciones de diseño, fueron demolidas las demás edificaciones de dicha copropiedad, lo que a su paso dejó al descubierto falencias de diseño y construcción en una serie de edificaciones, actualmente en reparación.

La mirada hacia la protección del comprador de vivienda no se hizo esperar, activándose mecanismos legales contemplados en reciente legislación expedida en el 2013 en materia de consumidores. Después de la discusión y fracaso de iniciativas legislativas, finalmente se expidió la ley 1796 el día 13 de julio de 2016 conocida como “Ley de vivienda segura” cuyo objeto se concretó en *generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.*

La ley a grandes rasgos apuntó específicamente a:

- 1) Crear medidas para la protección del comprador de vivienda. Creó un amparo patrimonial en favor de los adquirentes de vivienda en el evento de que se presente alguna de las situaciones contempladas en el artículo 2060 del Código Civil numeral 3º, mediante un producto de seguros, fiduciario, bancario o patrimonial del responsable, a cargo del enajenador de la vivienda. Mecanismos que aún están pendientes de reglamentación por el Gobierno Nacional.
- 2) Incrementar la seguridad de las edificaciones. Modificó la ley 400 de 1997 (artículos 15, 18, 19) incidiendo en el reglamento técnico de construcciones sismo resistentes NSR, especialmente con relación la supervisión técnica (i) y la revisión de diseños (ii), además crea una certificación técnica para la ocupación de edificaciones (iii), y finalmente crea el registro nacional de profesionales para la NSR .
- 3) Crea el Registro único nacional de profesionales acreditados para adelantar las labores de **diseño, revisión y supervisión** de que trata la



Ley 400 de 1997, el cual será administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesiones Afines (COPNIA) y tendrá como insumo la calificación del examen de acreditación, que se realizará de acuerdo con términos y condiciones que establezca el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes; y el reporte de sanciones suministrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesiones Afines (COPNIA) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA).

- 4) Reglamentación de Curadores. Modifica algunos aspectos relacionados con las funciones de Curadores Urbanos y le asigna otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.
- 5) A última hora se introdujeron otros artículos que no hicieron parte de la discusión inicial, a saber: sobre vivienda VIS y VIP y competencias y facultades de los cuerpos de bomberos en materia de certificación sobre redes de incendio.

Esta norma también definió el termino constructor, que ya se definía frente a la NSR como el profesional persona natural, extendiéndose la definición a las personas jurídicas, ficción legal que desarrolla un objeto social y que es diferente a las personas naturales que las crean o para ellas laboran, pese a que en Colombia existe desde la Ley 400 de 1997 una clara diferenciación entre el constructor como persona natural que ejerce su actividad profesional y la empresa que puede desarrollar como parte de su objeto social la actividad de construcción.

La norma define también al “Enajenador” de vivienda como aquel quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales, aspecto que ya estaba definido y de manera más amplia en el decreto 2169 de 1979, extendiendo su alcance a los fideicomitentes o representantes legales de las sociedades por lo que se deberá prever en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién responde por las obligaciones del enajenador durante el período en que debe cubrirse el



amparo patrimonial. Quienes omitan ésta obligación, responderán solidariamente por el amparo de que trata la presente ley.

Se define igualmente la **“Vivienda Nueva” como aquella edificación** que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción.

En materia de la legislación sismoresistente (Ley 400 y NSR-2010), **se modifica el alcance de la actividad de la REVISION DE DISEÑO**, en resumen:

- Exige la revisión de diseño independiente y obligatorio solo para inmuebles a partir de los 2.000 mts<sup>2</sup>. Antes la revisión de diseños era para todo tipo de edificación independiente de su grupo de uso.
- Exige la revisión de diseño inicial cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 m<sup>2</sup> de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 M<sup>2</sup> exigidos. En la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 M<sup>2</sup> deberá contar con la revisión estructural de que trata este artículo.
- Igualmente cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con revisión de diseños.
- En la legislación anterior la revisión de diseños se exigía para ELEMENTOS ESTRUCTURALES, NO ESTRUCTURALES Y DISEÑOS DE SUELOS. En la ley 1796 se lee solamente para el diseño estructural.



- La revisión de diseños la podía realizar la curaduría o un profesional independiente contratado por el constructor.
- Se crea una figura a manera de **tribunal técnico** para dirimir los conflictos que se den durante el trámite de la licencia, entre el diseñador del proyecto y el revisor de diseño.
- Se crea un régimen de incompatibilidades e inhabilidades para el profesional, persona natural REVISOR DE DISEÑO (Art. 14 de la ley 1796<sup>1</sup>).
- Consagró que la revisión de diseños es una labor que bien podría realizarse por personas jurídicas, pero siempre a través de profesionales, personas naturales acreditadas, lo que se viene dando a la fecha sin necesidad de consagración legal.

**En materia de SUPERVISIÓN TÉCNICA se introdujeron varios cambios: se modifica el artículo 19 de la ley 400 de 1997 y en resumen se dispuso:**

- Se exige una supervisión técnica independiente para proyectos con edificaciones superiores a 2.000 m<sup>2</sup>, antes el mínimo eran 3.000 m<sup>2</sup>.
- Se exige también la supervisión técnica cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 M<sup>2</sup> de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que

---

**<sup>1</sup> Régimen de incompatibilidades**

**ARTÍCULO 14. Régimen de incompatibilidades.** Los profesionales que realicen labores de revisión de diseños o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
contacto@juridiconstructores.com

permitan alcanzar los 2.000 M2 exigidos. En la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 M2 deberá contar con la supervisión técnica.

- Se ratifica su obligatoriedad y no posibilidad de exoneración según legislación existente.
- Indica que la supervisión técnica la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica. Situación de hecho que siempre se ha dado.
- Se crea el Certificado Técnico de Ocupación como requisito para escriturar y habitar las unidades inmobiliarias, que deberá ser emitido por el supervisor técnico y elevado a escritura pública, derogando el Certificado Permiso de ocupación.
- Dispone de un mecanismo para resolver las discrepancias técnicas entre el constructor y el supervisor técnico.
- Crea un régimen de incompatibilidades e inhabilidades para el supervisor técnico (Art. 14 ley 1796)

Recién promulgada la ley 1796, el Ministerio de Vivienda expidió la circular No. 2016EE0075448 fechada el 17-08-2016 que a grandes rasgos informaba sobre el régimen de transición de la ley, manifestando que en vista de que el Gobierno Nacional debía reglamentar el contenido abstracto de la ley para su aplicación, pues solo mediante la modificación del procedimiento de licenciamiento y la reglamentación de aspectos técnicos y científicos podría ser aplicable por los operadores jurídicos y técnicos, se suspendía su vigencia, salvo en dos aspectos que resaltaba:

- a- La obligatoriedad de los Curadores y autoridades de planeación que expidieran licencias, en todos los casos deberían realizar la Revisión de Diseño de los proyectos sometidos a licenciamiento, con base en la legislación vigente en ese entonces.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
[contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)



b- La implementación de la Supervisión Técnica obligatoria en los términos de la ley vigente, sin posibilidad de eximentes por parte de las Curadurías y de las autoridades de planeación.

Recientemente, en Junio 5 de 2017 se expidió el decreto 945 que acoge el anexo técnico por el cual se modifica el régimen colombiano de construcciones sismoresistentes – NSR 10-, reglamentando sobre las modificaciones introducidas a la Supervisión Técnica, a la Revisión de diseño, otros aspectos de diseño y construcción, define el alcance de la acreditación y registro de los profesionales regidos por la Ley 400 de 97, entre otros, temas sobre los que volveremos en diferentes boletines dada la importancia de las modificaciones introducidas y las aclaraciones que en él se dieron.

El decreto 945 contemplo su propio régimen de transición y definió que comenzará a regir para aquellos proyectos cuya licencia urbanística se radique en legal y debida forma<sup>2</sup> a partir del primero de julio de 2017, por lo tanto los proyectos en curso, aquellos licenciados actualmente sin comenzar y los radicados en legal y debida forma hasta el 30 de Junio del presente año estarán sometidos a la reglamentación anterior.

Mayor información: [contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)

### **3. La supervisión técnica y el certificado técnico de ocupación desde las recientes modificaciones normativas:**

El rol de la Supervisión Técnica en las obras fue creado en la ley 400 de 1997 y regulado mediante el decreto 33 de 1998 conocida como Reglamento Técnico para construcciones sismoresistentes NSR-98, posteriormente modificado integralmente mediante el decreto 926 de 2010 NSR-10 vigente en Colombia desde Febrero de 1998.

Se definió como la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones

---

<sup>2</sup> Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015



realizadas por el diseñador estructural. Así mismo, sobre los elementos no estructurales.

El título I de la NSR y las resoluciones de la Comisión Asesora Permanente para la Norma sismoresistente 004 de 2004 sustituida por la 015 de 2015 y posteriormente reemplaza por la 017 de 2017 definen los alcances de dicha actividad, así como las edificaciones que están obligadas a contar con dicha labor en materia de elementos estructurales y no estructurales.

Una vez se concluía la labor en obra, el Supervisor técnico emitía una certificación que debía dar cuenta del cumplimiento de la edificación en materia del Reglamento Técnico sismoresistente (NSR). Esta certificación se acompañaba a la documentación requerida para el trámite de Certificado permiso de ocupación (norma que lo reglamenta) (También conocido en algunos municipios de Colombia como recibió de obra) que expiden los Municipios o distritos en su jurisdicción).

La ley 1796 de 2016 "ley de vivienda segura" introdujo modificaciones a la reglamentación sobre la Supervisión Técnica y desde el año 2017 se denomina Supervisión Técnica Independiente, con el fin de enfatizar en la independencia, autonomía y transparencia del supervisor técnico dispuso de normas que definen inhabilidades e incompatibilidades (art 14.), amplió el tipo de edificaciones que debían contar con esta Supervisión y delegó en los Supervisores técnicos una función que antes se consideraba de control municipal y distrital, otorgar el CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN.

El Supervisor Técnico da fe de que dicha edificación es habitable y por lo tanto se puede ocupar, sin este requisito no es posible habitar la edificación, so pena de graves sanciones para el enajenador de la vivienda.

Es para todo tipo de edificaciones vivienda, comercial, servicios, dotacional etc. que superen los dos mil (2.000) mts<sup>2</sup>, pero con un alcance mayor para las edificaciones residenciales o vivienda, ya que es necesario que tal certificación se eleve a escritura pública y se registre con cada una



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
[contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)

de las enajenaciones de los inmuebles vendidos o se inscriba cada certificado con la escritura pública de venta y así debe registrarse. Ningún Notario podrá omitir este requisito necesario para trasladar el dominio de una vivienda nueva.

Lo anterior fue debidamente regulado en los artículos el Decreto 945 de 2017 y en la instrucción administrativa No. 12 de 2017 de la Supernotariado. La modificación al nuevo alcance de la supervisión técnica, a las inhabilidades del profesional que la desempeña y la exigencia de dicho CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN el que solo es exigible para aquellos proyectos nuevos que se radiquen en debida forma ante las curadurías urbanas u oficinas de planeación a partir del Julio 1º. De 2017.

Mayor información: [contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín  
Teléfono: (4) 3110758  
[contacto@juridiconstructores.com](mailto:contacto@juridiconstructores.com)