

Bogotá D.C.

Señor

**JUAN PABLO GARCIA HENAO**

Apoderado General de APIROS SAS

[juangarcia@apiros.com.co](mailto:juangarcia@apiros.com.co) [zaydalombana@apiros.com.co](mailto:zaydalombana@apiros.com.co)

Calle 82 No. 10-39

Ciudad

**ASUNTO:** Radicados No. 2017ER0111778 y 2017ER0130488 - Modificación y ampliación de licencias expedidas con anterioridad a la Ley 1796 de 2016.

Respetado Señor García:

Mediante los oficios señalados en el asunto, recibimos su consulta sobre la solicitud de modificación y ampliación de una licencia de construcción expedida con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 1796 de 2016, teniendo en cuenta los derechos adquiridos generados por la misma.

Al respecto, debe precisarse que los derechos adquiridos que se conceden con la expedición de una licencia urbanística guardan relación con los usos, densidades, edificabilidad, cargas, alturas y en general normas sobre uso del suelo aprobadas en la misma, más no con las normas técnicas de construcción o el trámite de licenciamiento.

Bajo este entendido, cabe recordar que el Decreto No. 945 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes" creo el Apéndice A-6 "De la Revisión Independiente de los Diseños Estructurales", el cual establece en la sección A-6.3.2 lo siguiente:

**"A-6.3.2 – Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m<sup>2</sup>) de área construida, pero cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2 000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados exigidos – Cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m<sup>2</sup>) de área construida, y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2 000 m<sup>2</sup>), al solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación deberá presentarse la revisión independiente de los diseños estructurales."** (Subraya fuera del texto original)

Adicionalmente, el citado Decreto modificó el Título I del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, fijando en la sección I.1.2.1 lo siguiente:

**"I.1.2.1 – Edificaciones con un área superior a 2000 m<sup>2</sup> – De acuerdo con lo requerido por la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, la construcción de edificaciones que tengan un área construida igual o superior a dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>), deberán someterse a una supervisión técnica independiente, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I del presente Reglamento.**

Adicionalmente, cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2000 m<sup>2</sup>) de área construida, y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2 000 m<sup>2</sup>), estas ampliaciones deberán someterse a una supervisión técnica independiente, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I del presente Reglamento. (Subraya fuera del texto original)

En consecuencia, si una licencia de construcción fue aprobada con anterioridad a la expedición de la Ley 1796 de 2016, pero con posterioridad a la entrada en vigencia de dicha Ley y su reglamentación<sup>1</sup>, se solicita la ampliación de la edificación propuesta, y esta ampliación sumada al área de construcción del proyecto inicial alcanza o supera los 2.000 m<sup>2</sup>, se deberá efectuar la revisión independiente de los diseños estructurales y la supervisión técnica independiente.

Por lo tanto, a pesar de que una licencia de construcción haya sido aprobado con anterioridad a la expedición y reglamentación de la Ley 1796 de 2016, si con posterioridad a esta se solicitan ampliaciones o modificaciones al proyecto inicial, se deberá dar cumplimiento a los cambios normativos que en materia de construcción sismo resistente fijó la Ley 1796 de 2016.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>2</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.

Cordialmente,

  
**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Cabrera

Revisó: D. Cuadros - N. Uribe

<sup>1</sup> Decreto 945 de 2017, Decreto 1203 de 2017, Resolución 462 de 2017 y Resolución 463 de 2017.

<sup>2</sup> Sustituido por la Ley 1755 de 2015.

