



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 13-02-2020 16:27

Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0010684 Fol: 2 Anex: 0 FA: 0

ORIGEN 7230-DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL - JESSICA VIVIANA PORRAS

SANDOVAL

DESTINO MENDEBAL

ASUNTO RESPUESTA RADICADO 2020ER0002524

QBS AUTORIZACION DE OCUPACION DE INMUEBLES Y CERTIFICADO TECNICO DE

OCUPACION

2020EE0010684



Bogotá, D.C.,

Asunto: Radicado No. 2020ER0002524. Autorización de Ocupación de Inmuebles y Certificado Técnico de Ocupación.

Cordial saludo,

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su consulta sobre la Autorización de Ocupación de Inmuebles y el Certificado Técnico de Ocupación.

Al respecto, debe indicarse que el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, relacionado con el "Certificado de Permiso de Ocupación" fue modificado por el artículo 13 del Decreto 1203 del 12 de Julio de 2017, y lo denominó "Autorización de Ocupación de Inmuebles", con el fin de diferenciarlo en su denominación y objetivos del "Certificado Técnico de Ocupación" dispuesto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. Al respecto el citado artículo señala:

"Artículo 13. *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.1 al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles. *Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.



En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. *La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles". (Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

Bajo este entendido, el certificado que se encuentra en el Decreto 1077 de 2015, ahora denominado Autorización de Ocupación de Inmuebles, hace referencia al ejercicio del control urbano que efectúa la autoridad competente, en el cual certifica mediante acta detallada que las obras construidas que no requirieron supervisión técnica independiente, se ejecutaron de conformidad con la licencia de construcción.

En este sentido, el Certificado Técnico de Ocupación y la actual Autorización de Ocupación de Inmuebles son dos figuras distintas, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte del constructor, dependiendo del requerimiento o no de la supervisión técnica independiente durante el proceso constructivo.

Cabe mencionar que la Autorización de Ocupación de Inmuebles es exigible para las solicitudes de licencia radicadas en legal y debida forma con posterioridad al 12 de julio de 2017, fecha de entrada en vigencia del Decreto 1203 de 2017, pues como lo establece su artículo 23, las solicitudes de licencia radicadas en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto en mención, se registrarán por las normas vigentes al momento de su radicación, según se cita a continuación:

"ARTÍCULO 23. Régimen de transición. *El presente decreto rige a partir de su publicación. Las solicitudes de licencias de construcción que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación."*

Por su parte, la exigencia del Certificado Técnico de Ocupación se aplicará a las solicitudes de licencia de construcción radicadas en legal y debida forma desde el 01 de julio de 2017, según lo establecido por el artículo 4 del Decreto No. 945 de 05 de junio de 2017. Es decir, los proyectos constructivos que tengan o superen los 2.000 m² de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción, una vez finalicen la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales (exceptuando acabados y elementos decorativos), deberán mediante el supervisor técnico independiente expedir el Certificado Técnico de Ocupación, documento sin el cual no podrán efectuar actos de transferencia sobre las nuevas unidades habitacionales, tal como lo señala el artículo 10 de la Ley 1796 de 2016.

Por lo anterior, el Certificado Técnico de Ocupación solo será exigido cuando la edificación requiera de supervisión técnica independiente; en caso contrario, deberá expedirse la Autorización de Ocupación de Inmuebles, es decir, son dos figuras distintas



dependiendo del requerimiento o no de la supervisión técnica independiente durante el proceso constructivo.

Finalmente, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, establece que corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, ejercer el control urbano, tal como se cita a continuación:

"ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general". (Subraya fuera del texto original)

Bajo este entendido, las autoridades encargadas de ejercer el control urbano, es decir, los alcaldes municipales o distritales, los inspectores de policía y los corregidores, son los encargados de expedir la Autorización de Ocupación de Inmuebles, y además, deben verificar que la ejecución de la obra corresponda a lo aprobado en la licencia de construcción, sancionar los comportamientos que afectan la integridad urbanística e imponer las correspondientes multas, tal como se establece en los artículos 135 y 181 de la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía), respectivamente.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ 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,

DIANA MARÍA CUADROS CALDERÓN
Directora de Espacio Urbano y Territorial (e)

Elaboró: J. Cabrera
Revisó: L. Pardo
Revisó: S. Acevedo

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

