

Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0045102. Implementación y control. Control urbano / Ley 1796 de 2016. Certificado técnico de ocupación.

Cordial saludo,

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su consulta sobre la expedición del certificado de permiso de ocupación.

En primer lugar, debe mencionarse que según lo definido por el Decreto 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y ejecutoriedad de las decisiones adoptadas o que deban adoptar otras autoridades, las cuales deberán revisar las solicitudes puestas a su consideración y adoptar las decisiones según el marco de sus competencias.

En razón de lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa vigente y no tiene la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior, se procede a responder sus inquietudes:

“1. Puede exigirse la "autorización de ocupación de inmuebles" de que trata el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para proyectos constructivos que tienen más de 3000 metros² de área de construcción, cuya licencia se radico en legal y debida forma antes de la vigencia de la Ley 1796 de 2016?”

“2. Cuando se expide modificación de licencia vigente, radicada en legal y debida forma con posterioridad a la vigencia de la referida Ley o del Decreto Nacional 1203 de 2017, y el proyecto tiene más de 2000 m² de área construida ¿es viable asumir que no estaría obligado a la "autorización de ocupación de inmuebles" que expide la autoridad de control urbano? en el entendido que si su área es superior a 2000 m² en este caso estaría obligado a contar con la supervisión técnica independiente”

Al respecto, debe tenerse en cuenta que en agosto de 2016 el Viceministerio de Vivienda expidió la Circular No. 2016EE0075448, en la cual fijó los lineamientos para el régimen de transición y entrada en vigencia de la Ley 1796 de 2016, precisando que para la aplicación de esta Ley, se requería que el Gobierno Nacional reglamentara sus contenidos abstractos, pues solo mediante la modificación del procedimiento de licenciamiento y la reglamentación de los aspectos técnicos y científicos de la norma sismo resistente, se garantizaría la cumplida ejecución de la Ley en el plano real.

Bajo este entendido, las edificaciones que obtuvieron licencia de construcción antes de la entrada en vigencia de la Ley 1796 de 2016, así como aquellas que obtuvieron licencia de construcción con posterioridad a la entrada en vigencia de la mencionada Ley pero con anterioridad a la reglamentación expedida por el Gobierno Nacional, no les es exigible el Certificado Técnico de Ocupación.

En este sentido, el Certificado Técnico de Ocupación creado por el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y reglamentado por el Decreto No. 945 de 2017, es aquel que debe expedir el Supervisor Técnico Independiente una vez finalizada la cimentación, construcción de la estructura e instalación de los elementos no estructurales, exceptuando acabados y elementos decorativos, con el fin de certificar que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

Así mismo, cabe mencionar que 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 los artículos 3 y 4 del Decreto No. 945 de 05 de junio de 2017, tal como se cita a continuación:

“Artículo 3. Régimen de transición. Las solicitudes de licencias de construcción que se hubiesen radicado 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.

Artículo 4. Vigencia. El presente decreto rige a partir del 01 de julio de 2017, con excepción del Apéndice A-S sobre "Calidades, Experiencia, Idoneidad y Acreditación de Profesionales" del documento anexo, el cual entrará a regir una vez se implemente y desarrolle la validación de la experiencia profesional, se adelante la prueba de acreditación de idoneidad y conocimiento y se organice el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados. (...) (Subraya fuera del texto original)

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 otra parte, resulta necesario precisar 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.*

Conforme a lo expuesto, 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.

La Autorización de Ocupación de Inmuebles es exigible para las solicitudes de licencia de construcción 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 su entrada en



vigencia, se regirán 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.”
(Negrilla y subraya fuera del texto original).

En consecuencia, las solicitudes de licencias de construcción que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del citado decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación, al igual que sus posteriores modificaciones de licencias vigentes, pues estas se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. Por lo tanto, no les serán aplicables las disposiciones del Decreto 1203 de 2017, rigiéndose así por el Certificado de Permiso de Ocupación como norma vigente al momento de su radicación.

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.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Cabrera
Revisó: D. Cuadros / D. Villa

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