

2022EE0051104



Bogotá, D.C.

Señor



ASUNTO: 2022ER0047419. Implementación y control - Ley 1796 de 2016 - Certificado Técnico de Ocupación - Revisión y supervisión.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea inquietudes relacionadas con la supervisión técnica independiente.

Previo a dar respuesta a sus interrogantes, es necesario precisar que según lo definido por el Decreto Ley 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 pronunciarse sobre las decisiones que deban adoptar las entidades territoriales.

De acuerdo a lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio se ocupan de las consultas planteadas de manera general en relación con lo dispuesto en la normatividad, y no de casos concretos, pues las situaciones particulares deben ser definidas por las autoridades competentes.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco de la política general que le compete a este ministerio, se procederá a dar a dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

“1. ¿La copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación deben ser analizadas y evaluadas por las autoridades de control urbano? En caso negativo, explicar la finalidad de la remisión de los documentos a la autoridad de control urbano, máxime que el comprador de vivienda puede solicitar dicha documentación”

Frente a las copias de las actas de supervisión técnica y el certificado técnico de ocupación, el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 6°. Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará 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 Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

(...)

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. (...)

2022EE0051104



PARÁGRAFO 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

PARÁGRAFO 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición. (Subrayado fuera del texto)

Adicionalmente, el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 determina:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

(...)

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. (...)” (Subrayado fuera del texto)

Conforme a lo anterior, las actas de la supervisión técnica independiente y el certificado técnico de ocupación son remitidos a la autoridad que ejerce el control urbano, en tanto es la competente para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y será la encargada de remitir copia de estos documentos a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto.

“2. ¿El análisis y evaluación de las copias de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación debe consignar dichos resultados en algún tipo de informe?”

Al respecto se precisa, en la norma no está establecido que se deba adelantar un informe específico por parte de la autoridad que ejerce el control urbano, en el cual se consignen resultados del análisis y evaluación de las copias de las actas del desarrollo de la supervisión técnica independiente y el certificado técnico de ocupación.

“3. ¿El Ministerio de Vivienda ha adoptado alguna circular, manual o norma tendiente a indicar que las autoridades deben evaluar y analizar las copias de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación?”

En cuanto a lo solicitado se señala, conforme a lo anteriormente expuesto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no ha expedido circulares, manuales indicativos o normas relacionados con la evaluación y análisis de las copias de las actas de la supervisión técnica independiente y el certificado técnico de ocupación, por parte de la autoridad municipal que ejerce el control urbano.

“4. ¿Las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra deberán enviarse al finalizar la obra o deberán enviarse en tiempo real a la autoridad urbanística del municipio o distrito? En caso de indicar que se deben



2022EE0051104



enviar al culminar la obra, solicito me indiquen ¿de qué manera la autoridad de control puede percatarse de irregularidades y ejercer de manera oportuna las funciones de control si la información remitida no es oportuna?"

En primera instancia, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de las obras, deben anexarse a la certificación técnica de ocupación, siendo este el tiempo para realizar la actividad indagada.

Ahora bien, en cuanto al control de irregularidades por parte de la autoridad que ejerce el control urbano, el parágrafo 2 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 establece:

“PARÁGRAFO 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.”

Es así que, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, lo cual se evidenciara en las actas de supervisión independiente, previamente enunciadas, y en las actas de inspección que para el caso realice esta autoridad.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Pulido

Revisó: E. Arredondo/ B. Báez / D. Villa/ A. Martínez.

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