



Libertad y Orden

Bogotá D.C., Septiembre 22 de 2010

1200-E2-115238

Señor  
JUAN BERNARDO DUQUE JARAMILLO  
Calle 70 A No. 10-22  
Tel. 743 0265, ext. 1326  
La Ciudad

Referencia: Certificado Permiso de Ocupación, Derecho de Petición No. 4120-E1-115238 del 10 de septiembre de 2010.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 14 de septiembre de 2010.

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia:

“1. ¿La acción de “control urbano y posterior de obra” descrito en el artículo 53 del decreto 1469 de 2010 puede ser desarrollada por un órgano de la propiedad horizontal y prohibir el acceso a un inmueble hasta la expedición de una carta de habitabilidad, permiso de habitabilidad o permiso de ocupación”

“2. Si la autoridad competente para ejercer el “control urbano y posterior de obra” en los términos del artículo 53 del decreto 1469 de 2010 expide el “Certificado de Permiso de Ocupación” para un determinado inmueble, ¿podría un órgano de la Propiedad Horizontal condicionar la ocupación de la vivienda a la expedición de una carta de habitabilidad o permiso de habitabilidad expedida por un particular?”

“1 ¿Los reglamentos de Propiedad Horizontal pueden prohibir el acceso a un bien privado o de dominio particular al exigir una Carta de Habitabilidad expedida por un particular?”

De conformidad con el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010, el certificado de permiso de ocupación es un acto que el legislador faculta a la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, para certificar el cabal cumplimiento de: 1). Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, y 2). Las obras de adecuación a las normas de sismoresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

De lo anteriormente enunciado, se puede aseverar que el certificado de permiso de ocupación es expedido por la autoridad que ejerce el control urbano y posterior de obra, con la finalidad de verificar que las obras se construyan de acuerdo a la licencia de construcción y a las normas de sismoresistencia, urbanísticas y arquitectónicas, según sea el caso.

En consecuencia, mal podrían los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal entrar a suplir funciones que se ha asignado a la autoridad que ejerce el control urbano y posterior de obra; debido a que están constituidos para adoptar medidas en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, sin que esto implique una transgresión de la Constitución Política, y demás normas.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Hector Alexander Torres Morales



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.  
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362  
Telefax: 340 62 12  
[www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co)



Certificado No.SC 6794-1