

Bogotá D.C.

Señor
OSCAR CASTILLO ALARCON

ASUNTO: Radicado No. 2017ER0008721. Información sobre el Certificado de Permiso de Ocupación.

Respetado Señor Castillo:

Mediante el oficio señalado en el asunto, recibimos su solicitud en la cual manifiesta lo siguiente:

"Respetuosamente solicito toda la información pertinente al Certificado de permiso de ocupación, Artículo 53 del Decreto 1469 de 2010. Y si este certificado aplica a todos los hoteles y centro de eventos."

En primer lugar, es pertinente señalar que el Decreto 1077 de 2015 compiló las normas reglamentarias del sector vivienda, ciudad y territorio, en desarrollo de la política de racionalización y simplificación del ordenamiento jurídico, como una herramienta para asegurar la eficiencia económica y social del sistema legal, así como en la seguridad jurídica en la aplicación de las normas del sector.

Al considerarse el Decreto 1469 de 2010¹ de naturaleza reglamentaria del sector vivienda, ciudad y territorio, este ha sido derogado expresamente por el artículo 3.1.1 del Decreto 1077 de 2015², el cual dispone:

"Artículo 3.1.1. Derogatoria Integral. Este decreto regula íntegramente las materias contempladas en él. Por consiguiente, de conformidad con el art. 3 de la Ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria relativas al sector Vivienda, Ciudad y Territorio que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusivamente, de los siguientes asuntos: (...)" Subraya fuera del texto original

¹ "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones."

² "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

Ahora bien, en cuanto a su consulta 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.*

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.

Por otra parte, 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 deberá expedir el Supervisor Técnico Independiente en aquellas edificaciones que tengan o superen los 2.000 m² de área construida, una vez se finalicen la cimentación, estructura y elementos no estructurales de la edificación, 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.

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 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 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.

Por último, en cuanto a la aplicación frente a hoteles o centro de eventos, debe señalarse que si la edificación que se pretende desarrollar para este fin, tiene o supera los 2.000 m² de área construida, deberá contar con supervisión técnica independiente y expedir el Certificado Técnico de Ocupación; por el contrario, si la edificación cuenta con menos 2.000 m² de área construida, se deberá solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles expedida por la autoridad encargada del control urbano.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28³ 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

³ Sustituido por la Ley 1755 de 2015.