



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 07.02.2023 16:17

Al ConfeSTAR Cite Este No.: 2020EE0008272 Fol 2 Anex 0 F A 0
ORIGEN 7230 DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIO - SECCIÓN ADMINISTRACIÓN
SANDOVAL

DESTINO VILMA DORIS AVENDAÑO

ASUNTO RESPUESTA RADICADO 2019ER0148237

OBS INQUIETUDES SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES

2020EE0008272



Bogotá, D.C.,

Asunto: Radicado No. 2019ER0148237. Inquietudes sobre la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Cordial saludo,

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

En primer lugar, resulta necesario precisar que, en el marco de las competencias asignadas a este Ministerio, relacionadas con las funciones de formular políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, se emiten conceptos de carácter general, sin tratarse de la aplicación a un caso particular ni concreto. Aclarado lo anterior, se otorga respuesta a sus interrogantes de la siguiente manera:

CONSULTA 1 "En Bogotá, ¿qué autoridad tiene la competencia para adelantar la visita de verificación al proyecto inmobiliario y en consecuencia, de expedir la autorización de ocupación de inmuebles?"

Desde la norma nacional 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).

No obstante, según lo establecido por el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, son los municipios a través de los Concejos Municipales los encargados de vigilar y controlar las actividades de construcción. En este sentido, el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, otorgó un plazo de seis (6) meses a los Concejos Municipales para definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Por lo anterior, son los mismos municipios y distritos quienes deben definir las autoridades de control urbano en su respectivo territorio.

CONSULTA 2 "¿cuál es el avance mínimo en la construcción con el que debe contar un proyecto inmobiliario para solicitar la autorización de ocupación de inmuebles?"

Frente a su consulta, debe indicarse que el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del Decreto 1203 del 12 de Julio de 2017, establece lo siguiente:

"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. (...)". (Negrilla y subraya fuera del texto original).

En consecuencia, para la solicitud y expedición de la Autorización de Ocupación de Inmuebles se requiere la terminación de las obras aprobadas en la licencia de construcción, pues como bien lo señala la norma citada, mediante este documento se efectúa un control posterior de obra.

CONSULTA 3 "El art. 2.2.6.1.4.1 establece (...) "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.", sin embargo en ocasiones pasado este término (15 días hábiles) las autoridades no acuden ni siquiera a la visita de



inspección inicial, en esta situación y dado el término otorgado por la ley ¿opera el silencio administrativo positivo?"

CONSULTA 4 "Si se solicitó con la debida antelación la autorización de ocupación de inmuebles y el término para expedir la autorización por parte de la autoridad competente ya expiró, ¿están facultados los desarrolladores inmobiliarios para iniciar las entregas de los inmuebles a los terceros adquirientes?"

CONSULTA 5 "¿cuál es la consecuencia jurídica establecida por la entrega de los inmuebles sin autorización de ocupación de inmuebles y en que normatividad se encuentra estipulada? De tener sanción, está es aplicable aún si la autoridad competente no tuvo en cuenta los tiempos establecidos en la ley para la expedición de la autorización de ocupación de inmuebles"

Según lo establecido en el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles una vez culminada la edificación y previo a que sea habitada por seres humanos, tal como se cita a continuación:

"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:*

(...)

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
(Subraya fuera del texto original).

En este sentido, si el constructor ha cumplido con la obligación de solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles y superado el término perentorio de 15 días hábiles no se ha efectuado la expedición de dicho documento, podrá habilitar la ocupación de los inmuebles bajo su propia cuenta y riesgo, sin que se pierda la competencia por parte de las autoridades para expedir esta autorización ni para ejercer el control urbano.

Ahora bien, en caso de que se evidencie que la construcción se adelantó con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, la autoridad de control urbano procederá de conformidad con el numeral 2 del Literal A) del artículo 135 del Código de Policía¹, de la siguiente manera:

¹ Ley 1801 de 2016.



"Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

Parágrafo 7°. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 2	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.

". (Subraya fuera del texto original).

Por lo tanto, cuando se presente la mencionada infracción urbanística, la autoridad de control urbano podrá imponer como medida correctiva la multa especial por infracción urbanística; demolición de obra; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble y/o remoción de bienes.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² 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: S. Acevedo

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.