



Bogotá, D.C,

Señor

**JUAN MANUEL RODRÍGUEZ ACEVEDO**

Secretario de Educación

Ibagué - Tolima

Correo electrónico: educacion@ibague.gov.co

ASUNTO: 2022ER0049618. Implementación y control – Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016 - revisión y supervisión.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual realiza unas consultas relacionadas con la supervisión técnica y el permiso de ocupación de establecimientos educativos.

Antes de abordar la solicitud planteada, es importante 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 - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior y en procura de atender sus consultas desde la perspectiva legal de política general que corresponde a la competencia de este despacho, me permito transcribirlas debidamente para atenderlas como corresponde, así:

***“¿Las edificaciones de Establecimientos Educativos deben o no contar con autorización de ocupación el inmueble (permiso de ocupación)?***

***¿Las edificaciones de Establecimientos Educativos deben o no contar con certificación de supervisión técnica independiente?***

***¿Las edificaciones de Establecimientos Educativos deben o no contar con autorización de ocupación del inmueble (permiso de ocupación) y con certificación de supervisión técnica independiente?***

***Cual debe ser el documento que la Secretaria de Educación debe exigir a la hora de otorgar licencias de funcionamiento a Establecimientos Educativos, para comprobar que las obras obras construidas se realizaron de conformidad con la Licencia de Construcción?”***



En primera instancia, se precisa, la Ley 1796 de 2016 dispone en su artículo 6 lo siguiente:

**“ARTÍCULO 6º. 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.**

*A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.*

*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.*

**PARÁGRAFO 1º.** *En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes.*

*En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.*

**PARÁGRAFO 2º.** *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 3º.** **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.** (Resaltado y subrayado fuera de texto)

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone 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.*
- 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 adicione, 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.*

**Parágrafo 2.** *Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.*

**Parágrafo 3.** **Lo dispuesto en el presente artículo no es exigible en las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 4° y 6° de la Ley 1796 de 2016, las cuales deberán tramitar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos y condiciones señalados en la referida ley.** (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Así, resulta necesario esclarecer que la “**autorización de ocupación de inmuebles**” esta definida como acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica, en general, que las obras construidas se encuentran conformes con la licencia de construcción respectiva y, por otro lado, la “**certificación técnica de ocupación**” resulta necesaria una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, en donde un supervisor técnico independiente certifica 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.

Adicionalmente, conforme al parágrafo 3 transcrito, cuando las obras deban someterse a supervisión técnica independiente y se tramite la “**certificación técnica de ocupación**”, no debe exigirse la “**autorización de ocupación de inmuebles**”.

En complemento, los artículos 18 y 19 de la Ley 400 de 1997, modificados por los artículos 4 y 5 de la Ley 1796 de 2016, disponen lo siguiente:

**“ARTÍCULO 18. Obligatoriedad.** *Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.*

*Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien 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.*



*En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.*

*Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.*

*Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.*

**PARÁGRAFO 1°.** *Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.*

**PARÁGRAFO 2°.** *Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de viviendas de uno y dos pisos de la Norma Sismorresistente NSR-10.*

**PARÁGRAFO 3°.** *La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.*

**PARÁGRAFO 4°.** *La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.*

*Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.*

**ARTÍCULO 19.** *Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.”*

Por su parte, el artículo 20 ídem dispone:

**“Artículo 20°.-** *Edificaciones de atención a la comunidad. Las edificaciones de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica.”*

El Decreto Nacional 1075 de 2015 compiló las normas reglamentarias del sector educación y, en dicho ejercicio, incluyó necesariamente el artículo 3 del Decreto 3433 de 2008 que, para efectos de la licencia de funcionamiento, exige el cumplimiento del requisito de “*permiso de ocupación*”.



Para la fecha en que tal exigencia se estableció y el criterio legal que se preservó en el artículo 2.3.2.1.3 decreto 1075 de 2015, corresponde cronológicamente a la definición que como permiso de ocupación se estableció en el artículo 46 del decreto reglamentario 564 de 2006 (sustituido posteriormente por el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 y compilado en el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto nacional 1077 de 2015 - y no modificado para esa época por el artículo 13 del decreto 1203 de 2017-), por lo que sería dable entender que el permiso de ocupación al que refiere como requisito el artículo 2.3.2.1.3 del decreto 1075 de 2015 corresponde a aquel determinado por el actual artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015, que hoy denomina al permiso de ocupación de la época como “Autorización de Ocupación de Inmuebles”.

Conforme a las anteriores referencias legales es posible concluir, a juicio de este ministerio y conforme a sus inquietudes, que las edificaciones de establecimientos educativos deben contar con supervisión técnica independiente cualquiera sea su área, y por consecuencia, deben contar con certificación técnica de ocupación, esta última que hace improcedente e innecesaria la obtención de la autorización de ocupación de inmuebles.

El presente pronunciamiento se expide en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**ÉDGAR O. PICÓN PRADO**

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: N. Uribe

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

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.