



ESTUDIOS JURÍDICOS

Bogotá D.C. 26 de julio de 2022

Doctor

JUAN DAVID BAQUERO TORRES

Director Jurídico

CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S

La ciudad.

Ref.: **Derecho de petición de información y consulta**

Respetado doctor Juan David, reciba un cordial saludo.

De manera atenta, damos respuesta a su solicitud presentada el pasado 13 de julio de 2022 a Camacol Regional Bogotá y Cundinamarca, en adelante Camacol ByC, mediante la cual expone la problemática que se viene presentando en el proyecto Valle de Refous II, ubicado en la localidad de Suba, dado que, desde el año 2018 la constructora FLORMORADO ha solicitado en diferentes oportunidades el Permiso de Ocupación del proyecto mencionado a la Alcaldía Local de Suba, la cual, se ha negado a la expedición de dicho permiso, argumentando que la constructora ha incumplido su obligación de entregar las zonas de cesión de dicho sector.

En ese sentido, usted nos solicita que le indiquemos si: *“¿Es ajustado a la norma el no conceder permiso de ocupación al tenor del decreto 1469 de 2010, esencialmente los artículos 39 numeral 5 y 53, por el hecho de no haber culminado un proyecto la entrega de zonas de cesión, aun cuando la licencia de construcción se encuentre debidamente ejecutada conforme a lo dispuesto por la Curaduría Urbana?”*

Sobre el particular, nos permitimos informarle que, tal y como usted lo enuncia en su escrito, de conformidad con el artículo 53 del Decreto 1469 de 2010¹ compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Certificado de Permiso de Ocupación:

“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.

¹ Decreto 1469 de 2010, artículo 53, 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 [...]

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras **aprobadas en la respectiva licencia de construcción**, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

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 el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble.** Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión”.
(subrayado por fuera del texto)

Lo anterior significa que una vez el desarrollador y/o constructor ejecute en su totalidad la edificación deberá solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación, el cual, será otorgado por la autoridad competente (en este caso la Alcaldía local de Suba) siempre y cuando el proyecto esté acorde a la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano, cuando se trate de licencias en la modalidad de obra nueva o en los actos de reconocimiento de construcciones

De igual manera la norma establece que, “[...] en el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar [...]”²

Así las cosas, y con fundamento en el artículo mencionado, se entiende que, la naturaleza jurídica del Permiso de Ocupación se emite una vez el desarrollador y/o constructor ha finalizado el proyecto de construcción conforme a lo autorizado previamente en la licencia de construcción o en el acto de reconocimiento de construcciones por el Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital competente, más no, cuando se haya realizado la entrega de las zonas de cesión al Distrito, pues dicha entrega no se especifica como requisito para el Permiso de Ocupación, y además, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo Distrital 018 de 1999³, es el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el encargado de: **i) coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión, ii) adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito**, entre otras funciones.

Por lo anterior, la entidad competente en recibir y hacer exigible la incorporación y recibo de zonas de cesión en Bogotá D.C. es el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, más no las Alcaldías Locales, pues es una función que no se encuentra dentro de su competencia, por lo tanto, solicitar el requisito de haber culminado la entrega de zonas de cesión de un proyecto no debe ser contemplado como un requisito adicional para la Certificación del Permiso de Ocupación, pues dicho trámite como se dijo está en cabeza de otra entidad.

² Decreto 1469 de 2010, artículo 53 [...] en el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar [...]

³ Acuerdo Distrital 018 de 1999, artículo 5, i) coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión, ii) adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito, entre otras funciones.

GESTIÓN LEGAL

Con lo anterior, esperamos haber aclarado las inquietudes presentadas.

Conceptos

De igual forma, nos permitimos indicarle que, los conceptos señalados anteriormente no tienen fuerza vinculante, razón por la cual quedará al juicio de la dependencia correspondiente su acatamiento o desconocimiento. Asimismo, el contenido de esta respuesta es meramente indicativo, y no compromete la responsabilidad de la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca.

Cordialmente,

**DEPARTAMENTO DE
ESTUDIOS JURÍDICOS
Camacol Bogotá &
Cundinamarca**

