

MEMORANDO

Fecha: xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Para: **LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN**
Directora de Información, Cartografía y Estadística

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2019-05595.

Asunto: Dependencia de apoyo – Consulta radicado 1-2019-09535.

Apreciada Luisa:

Esta Dirección recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual solicita apoyo para dar respuesta a los puntos 3 y 4 de la petición formulada por el señor Henry Moreno Ríos, en los cuales se consulta:

“3.-Que funciones desarrolla la secretaria de planeación Distrital (Sic), de vigilancia y control, en las urbanizaciones regidas por las normas de propiedad horizontal?”

4.-En caso que un constructor incumpla con las normas de propiedad horizontal, al terminar un proyecto urbanístico, para con los compradores, ante quien se dirige el afectado para que éste cumpla con ellas?”

En primer término, se debe indicar que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación da respuesta a sus interrogantes conforme a las atribuciones dadas por el Decreto Distrital 016 de 2013.

En lo correspondiente al interrogante 3, se considera importante traer de presente las definiciones de urbanización y régimen de propiedad horizontal.

En el glosario del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial se define la urbanización como *“(…) Resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo (Sic) demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.”*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Por su parte, el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 contempla que una actuación urbanística comprende “(...) el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.”.

Ahora bien, en lo correspondiente al régimen de propiedad horizontal, el artículo 3º de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” lo define como el “(...) Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.” y el reglamento de propiedad horizontal como el “(...) Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”

Adicional a las anteriores definiciones, en el artículo ibídem se establece que un edificio es una “(...) Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. **Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.** (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Además, la Ley de propiedad horizontal consagra en el artículo 4 que el régimen de propiedad horizontal se constituye mediante documento de escritura pública debidamente registrada.

Conforme a lo expuesto, se tiene que una urbanización y el régimen de propiedad horizontal son dos conceptos diferentes, puesto que:

1. Se denomina urbanización a la acción de haber dotado de servicios de infraestructura, segregación de áreas destinadas al uso privado y comunal, y a los servicios básico producto de la ejecución de obras realizadas a un globo de terreno que estaba por desarrollar.
2. El régimen de propiedad de horizontal lo conforma los bienes privados o de dominio particular y bienes comunales, y es el sistema que regula los predios sometidos a

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

propiedad horizontal; sistema que se materializa mediante un reglamento o escritura pública debidamente registrada.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1º del Decreto Distrital 016 de 2013 esta Secretaría tiene por objeto "(...) *orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.*", en consecuencia las funciones asignadas apuntan al cumplimiento del mismo.

Conforme a las definiciones citadas y lo establecido en el Decreto ibídem, se atiende el punto número tres (3) de la petición informando que esta Secretaría no ejerce funciones vigilancia y control en predios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Adicionalmente, es importante señalar que este se trata de una figura de carácter privado, que cuenta con su propia reglamentación contenida en la Ley 675 de 2001.

Por su parte, se debe manifestar que la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía, establece los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y el procedimiento aplicable para la imposición de medidas correctivas, y a partir de su entrada en vigencia corresponde Inspectores de Policía rurales, urbanos y corregidores aplicar entre otras medidas la de conocer los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación.

Adicional a lo anterior, cabe anotar que de conformidad con artículo 10 del Acuerdo Distrital 735 de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación es Autoridad Administrativa Especial de Policía, y en el marco del artículo 15 del enunciado Acuerdo le corresponde:

"(...) Conocer, dar trámite y decidir del recurso de apelación de las decisiones que profieran los Inspectores y Corregidores Distritales de Policía, respecto de los comportamientos contrarios a la convivencia en los siguientes asuntos:

1. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

a. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

b. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

c. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

2. Usar o destinar un inmueble a:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

- a. Un uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
- b. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- c. Contravenir los usos específicos del suelo.
- d. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.”.

Respeto al interrogante 4, se tiene que el titular de la licencia debe cumplir con las obligaciones indicadas en la respectiva licencia urbanística, las cuales corresponden a las señalamientos en el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”, siendo estas:

“**ARTÍCULO 11.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

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:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

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.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.”.

En virtud de la norma citada y lo precitado en materia de comportamientos contrarios a la integridad urbanística, se encuentra que las normas que debe cumplir el titular de una licencia son de tipo urbanístico y no de propiedad horizontal, y dado el caso que se incurra en un comportamiento contrario a la integridad urbanística corresponderá al Inspector de Policía en causar el comportamiento que contrarié el Código Nacional de Policía.

Por su parte, dentro de las funciones a cargo de la Secretaría Distrital de Hábitat se encuentra la señalada en el literal m) del Decreto Distrital 121 de 2008 que dispone: “(...) m. Controlar, vigilar e inspeccionar la enajenación y arriendo de viviendas para proteger a sus adquirentes. (...)”.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 137 de 2011 sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Anyela Vivieth Mamian Ramos – PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS