



## CIRCULAR

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 10-09-2021 21:21  
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0106538 Fol:12 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 7200-DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA / SANDRA PATRICIA POSADA  
CASTELLANOS  
DESTINO ALCALDES, SECRETARIOS, JEFES DE PLANEACIÓN, MUNICIPIOS/DISTRITOS  
ASUNTO TRÁMITES, REQUISITOS Y COBROS NO AUTORIZADOS POR LA LEY EN RELACIÓN CON  
OBS FIRMA VICEMINISTRO DE VIVIENDA CARLOS RUIZ  
2021EE0106538



Bogotá D.C.

Para: Alcaldes, Secretarios o Jefes de planeación de municipios y distritos, prestadores de servicios públicos domiciliarios y demás autoridades relacionadas con la materia del asunto.

Asunto: Trámites, requisitos y cobros no autorizados por la ley en relación con procesos de licenciamiento urbanístico y desarrollo de proyectos de urbanización.

En el marco de lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, donde se otorga la competencia a este Ministerio de orientar y apoyar en la adecuada implementación de los instrumentos normativos en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y usos del suelo, y a partir de las diversas inquietudes que se han generado respecto de trámites, requisitos y cobros no autorizados por la ley en los procesos de licenciamiento urbanístico, es necesario efectuar las siguientes precisiones:

### I. COBRO POR EL TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DIFERENCIA CON EL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.

El cobro por el estudio, trámite y expedición de licencias y de otras actuaciones urbanísticas, se encuentra habilitado solamente para los curadores en aquellos municipios que cuentan con la figura del Curador Urbano, por consiguiente, en las entidades territoriales donde no existe esta figura, el trámite de licenciamiento y demás actuaciones relacionadas con el mismo, debe efectuarse ante las autoridades municipales o distritales competentes en cuyo caso, dichas autoridades no podrán efectuar ninguna clase de cobro a título de expensas urbanas, ni homologarlo al impuesto de delineación urbana o a cualquier otra denominación que establezcan para el caso, por cuanto carecen de habilitación legal para ello. Lo anterior con fundamento en el marco normativo descrito a continuación:

#### a. Marco legal aplicable a la figura del curador urbano y el cobro de expensas.

El numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997<sup>1</sup>, establece que las licencias urbanísticas son expedidas por la autoridad municipal o distrital competente, o por los curadores urbanos.

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016.



Con respecto a la figura del curador urbano, el artículo 101<sup>2</sup> de la Ley 388 de 1997, define a los curadores urbanos de la siguiente manera:

**“Artículo 101. Curadores Urbanos.** El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

*La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.*

(...)

*El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:*

(...)

*3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas.”. (Subraya fuera del texto)*

A propósito de la gestión asociada a las licencias urbanísticas, el Decreto 1077 de 2015, reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, señala:

*“Artículo 2.2.6.1.1.3.- Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente. (...)” (Subraya fuera de texto)*

Específicamente respecto a las expensas, el referido decreto dispone:

*“Artículo 2.2.6.6.8.1.<sup>3</sup>- Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.*

(...)

<sup>2</sup> Modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003.

<sup>3</sup> Modificado por el artículo 21 del Decreto 1203 de 2017.



Parágrafo 4. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas. (Subraya fuera del texto)

#### **b. Marco legal aplicable al impuesto de delineación.**

El impuesto de delineación constituye un tributo de carácter municipal, sobre el cual el Decreto Ley 1333 de 1986 establece:

*“Artículo 233.- Los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, pueden crear los siguientes impuestos, organizar su cobro y darles el destino que juzguen más conveniente para atender a los servicios municipales:*

*b) Impuesto de delineación en los casos de construcción de nuevos edificios o de refacción de los existentes.* (Subraya fuera del texto).

#### **c. Jurisprudencia relacionada.**

La sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta del Consejo de Estado en sentencia proferida el 14 de mayo de 2015, sobre el radicado 76001-23-31-000-2009-01220-01 (21536), señaló lo siguiente en relación con la materia:

*“(…) A partir de allí, se ha concluido que en nuestro régimen constitucional no pueden existir tributos territoriales sin una ley que les anteceda. Se requiere de una co - legislación en la que el régimen de cada concreta figura tributaria territorial se determine con la intervención del Estado, a través de la ley, y del ente territorial, mediante ordenanza o acuerdo, según sea el caso. Así, deben confluir ley y norma local para que el sistema tributario se acompañe con la organización territorial prevista en el artículo 1.º del Texto Supremo, de conformidad con el cual Colombia está organizada en forma de República unitaria, con autonomía de sus entidades territoriales.*

*En suma, constitucionalmente no es admisible que existan tributos territoriales regulados exclusivamente por normas locales. A esa conclusión llegó la Corte Constitucional en la sentencia C-517 de 1992, en la cual se adoptó como estricta regla de derecho uniforme, que se ha conservado hasta el presente, el planteamiento de que la creación original, ex novo, de tributos es una competencia privativa del legislador; de suerte que las potestades tributarias atribuidas a las asambleas departamentales y a los concejos municipales y distritales deben entenderse circunscritas a lo que determine la ley.”* (Subraya fuera del texto)

Así, de las normas anteriores se concluye que:

1. El cobro de expensas por la expedición de licencias urbanísticas y el impuesto de delineación urbana son dos conceptos de naturaleza distinta y por lo mismo, constituyen cobros tendientes a sufragar obligaciones diferentes.
2. El cobro de las expensas surge a partir de la introducción y creación de la figura del curador urbano en el ordenamiento jurídico, con el propósito de cubrir los gastos que demanden la prestación del servicio, siendo liquidadas por el curador urbano y



pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.

3. Cuando no exista la figura del Curador Urbano, las autoridades municipales o distritales **no están autorizadas** para el cobro de expensas según lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015.
4. El impuesto de delineación urbana constituye una renta territorial sobre el cual las autoridades adquieren el derecho a administrarlo, manejarlo y utilizarlo una vez éste haya sido adoptado por el Concejo Municipal o Distrital, quien debe definir los elementos de aplicación, determinación y administración del mismo.
5. Solamente para los casos de **construcción** de nuevos edificios o de refacción de los existentes, los Concejos Municipales y Distritales, pueden reglamentar el impuesto de delineación, para lo cual deben determinar los aspectos señalados en el Decreto Ley 1333 de 1986 y su pago se deberá efectuar de conformidad con las normas que sobre el particular establezcan las autoridades municipales, por lo que este impuesto en ningún caso puede hacerse equiparable al cobro por el trámite de licenciamiento urbanístico que, como ya se advirtió es un servicio por el que pueden cobrar solamente los curadores urbanos, pero que es gratuito cuando lo prestan las autoridades municipales y distritales.

## II. REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Todas las licencias urbanísticas deberán resolverse conforme a los requisitos fijados por las normas nacionales que regulan la materia y cumpliendo lo definido en el respectivo plan de ordenamiento territorial –POT–, por lo que los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales que no cuentan con habilitación legal. Lo anterior con fundamento en el marco normativo descrito a continuación:

El numeral 1 del artículo 1 de la Ley 962 de 2005 *“Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos”*, establece lo siguiente:

***“1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos. Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.”***

*Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades.”* (Subraya y negrilla fuera del texto).



Por su parte, el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997<sup>4</sup> modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, “*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública*” establece lo siguiente:

*"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados."* (Subraya y negrilla fuera del texto)

En consonancia con lo anterior, el Decreto 1077 de 2015, en particular lo contenido en el Título 6, Parte 2 del Libro 2, señala las disposiciones y requisitos para las licencias urbanísticas y otras actuaciones.

En cuanto a los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencias y modificación de licencias vigentes, el artículo 2.2.6.1.2.1.7<sup>5</sup> del citado decreto dispone que el Ministerio los debe establecer mediante resolución, en cumplimiento de lo cual esta entidad expidió la Resolución 462 del 13 de julio de 2017 y la Resolución 463 del 13 de julio de 2013 que adoptó el Formulario Único Nacional. En consecuencia, la radicación en legal y debida forma se configura cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos fijados en las normas señaladas anteriormente o en las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

En conclusión, todas las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados en las normas señaladas anteriormente o en las que las modifiquen, adicionen o sustituyan y **los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí previstos.**

### III. CONCEPTO DE USO DEL SUELO Y OTRAS ACTUACIONES.

En relación con las otras actuaciones dispuestas en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 relacionadas con la expedición de licencias, vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden requerir de manera independiente o con ocasión de la expedición de una licencia, su cobro se encuentra autorizado para los curadores urbanos únicamente. En consecuencia, son un servicio gratuito que deben suministrar las autoridades municipales y distritales competentes, por lo que estas autoridades carecen de habilitación legal para realizar cobro alguno.

Específicamente, es preciso recordar que, sobre la naturaleza del concepto de uso del suelo, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, en relación con otras actuaciones relacionadas con el licenciamiento urbanístico contiene la siguiente definición:

<sup>4</sup> Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

<sup>5</sup> Modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017.



*“Artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*

*(...) 3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

*La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas (...)* (Subraya fuera del texto)

De igual manera, es necesario mencionar que el artículo 2.2.6.6.8.1<sup>6</sup> del Decreto 1077 de 2015 establece:

*“Artículo 2.2.6.6.8.1.- Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.*

*(...)*

*De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 2.2.6.6.8.11 a 2.2.6.6.8.15 de este decreto.* (Negrilla fuera del texto)

*(...)*”

Por su parte el artículo 2.2.6.6.8.15 del decreto ibídem, señala que solamente los curadores urbanos pueden cobrar expensas por otras actuaciones urbanísticas, siempre y cuando estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia. Precisamente el numeral 8 del citado artículo señala:

*“8. Los conceptos de uso del suelo generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.*

*Parágrafo 1. Las consultas verbales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano.”* (Subraya fuera de texto)

<sup>6</sup> Modificado por el artículo 21 del Decreto 1203 de 2017.



Por lo anterior se concluye que:

1. Las autoridades municipales o distritales a cargo del estudio, trámite y expedición de las licencias y de otras actuaciones urbanísticas relacionadas, **no pueden cobrar por la prestación de estos servicios –incluyendo el concepto de uso del suelo– ni establecer requisitos adicionales**, ya que se trata de funciones que les son propias y para las cuales no cuentan con habilitación legal para cobrar, siendo entonces servicios que se prestan con carácter gratuito.
2. El concepto de uso de suelo es “otra actuación” que se puede ejecutar de manera independiente al trámite de las licencias urbanísticas; por lo tanto, no se trata de un requisito o documento que previamente puedan exigir los curadores o autoridades municipales y distritales competentes para acompañar las solicitudes de licencia.

#### IV. DISEÑO Y/O CONSTRUCCIÓN DE REDES MATRICES O PRIMARIAS.

Las autoridades municipales y distritales y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios no pueden exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias, ya que estos costos deberán distribuirse entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Siendo las redes matrices una carga de carácter general, el urbanizador tiene la posibilidad de acordar su construcción, siempre y cuando reciba en contraprestación beneficios por asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas, con fundamento en el marco legal descrito a continuación:

El artículo 36 de la Ley 2079 de 2021 establece una oportunidad legal para la financiación excepcional de infraestructura matriz, así:

**“Artículo 36. Financiación excepcional de infraestructura Matriz.** Sin perjuicio de las funciones de los entes territoriales y de la Nación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

**Parágrafo 1.** Una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico.



**Parágrafo 2º.** *Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias”.*

Esta disposición de manera explícita señala que, a título excepcional, los urbanizadores podrán ejecutar y/o financiar infraestructura matriz, siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

Lo anterior por cuanto, como se señaló en precedencia, la obligación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos en general y, especialmente, de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, recae en los entes territoriales y la Nación y no en los urbanizadores.

En materia de distribución equitativa de cargas y beneficios, la Ley 388 de 1997, “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*” dispone las siguientes normas:

**“Artículo 2º.- Principios.** *El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*

1. *La función social y ecológica de la propiedad.*
2. *La prevalencia del interés general sobre el particular.*
3. *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

(...)

**Artículo 38º.-** *Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

**Las unidades de actuación**, *la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.*

**Artículo 39º.-** *Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.*

*Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.*



*“Parágrafo.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.*

*Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.* (Subraya fuera del texto)

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015 consagra disposiciones que replican lo dispuesto previamente por la Ley 388 de 1997 y establece herramientas específicas que habilitan, de igual manera y para ciertos efectos (como planes parciales y unidades de actuación urbanística), que se asuman cargas generales por parte de los particulares, así:

*“Artículo 2.2.1.1*

*(...)*

*Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.* (Subraya fuera de texto)

*(...)*

*Artículo 2.2.4.1.5.2. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.*

*Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.*



**Parágrafo.** *La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. (...)*”

Conforme a las normas citadas previamente, resulta posible concluir que, en el marco de los procesos de urbanización, los prestadores de servicios públicos domiciliarios **no pueden exigirle al urbanizador la construcción de redes matrices que no se hayan acordado previamente** y, desde luego, en el marco de aplicación de instrumentos de gestión del suelo que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, que necesariamente involucren a los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas. Lo anterior, teniendo en cuenta que es optativo para el urbanizador llevar a cabo obras de infraestructura matriz.

## V. CERTIFICACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Conforme al artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, la certificación de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios es un documento que expiden las empresas prestadoras, mediante el cual certifican la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado existentes.

Por su parte, la factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado es el documento mediante el cual el prestador del servicio establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelanten mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.

En ambos casos, se trata de documentos que expiden los prestadores del servicio en el marco de sus funciones y, por lo tanto, dichas entidades se encuentran obligados a adelantar el trámite respectivo cuando le sean solicitados con ocasión a los procesos de urbanización.

Al respecto el artículo 16 de la Ley 962 de 2005<sup>7</sup> señala:

*“Artículo 16. Cobros no autorizados. Ningún organismo o entidad de la Administración Pública nacional, departamental, distrital o municipal, podrá cobrar por la realización de sus funciones valor alguno por concepto de tasas, contribuciones, certificaciones, formularios o precio de servicios que no estén expresamente autorizados por la ley o mediante norma expedida por corporaciones públicas. El cobro y la actualización de las tarifas deberá hacerse en los términos señalados en la ley, ordenanza o acuerdo las autorizó.*

<sup>7</sup> Modificado por el artículo 7 del Decreto Ley 2106 de 2019.



*Las autoridades no podrán incrementar las tarifas o establecer cobros por efectos de la automatización, estandarización o mejora de los procesos asociados a la gestión de los trámites.” (Subraya fuera de texto)*

Por lo anterior, se concluye que las empresas públicas prestadoras de servicios tienen la obligación de efectuar **de manera gratuita** el trámite a las solicitudes de Factibilidad y Disponibilidad, relacionadas previamente, por cuanto se trata de servicios que hacen parte de sus funciones y que se encuentran expresamente delimitados en la norma nacional. En consonancia con lo anterior, estas entidades no cuentan con habilitación legal para establecer trámites, requisitos o permisos adicionales o equivalentes, por fuera de lo que se encuentra expresamente autorizado por la ley, como tampoco se encuentran autorizadas para cambiar la denominación, los términos y las condiciones de los trámites en comento.

## **VI. DIFERENCIACIÓN ENTRE LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES Y EL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN.**

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, el cual 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.

Bajo este entendido, la 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.

De acuerdo con lo anterior, es claro que 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.

Cabe mencionar que la Autorización de Ocupación de Inmuebles es exigible para las solicitudes de licencia radicadas en legal y debida forma con posterioridad al 12 de julio de 2017, fecha de entrada en vigencia del Decreto 1203 de 2017, pues como lo establece su artículo 23, las solicitudes de licencia radicadas en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del decreto en mención, se regirán por las normas vigentes al momento de su radicación.

Por su parte, 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 m<sup>2</sup> 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 contar con 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** solo será exigido cuando la edificación requiera de supervisión técnica independiente durante el proceso constructivo; en caso contrario, solo deberá expedirse **la Autorización de Ocupación de Inmuebles**, por cuanto se trata de dos figuras distintas e independientes.

Cordialmente,

**CARLOS ALBERTO RUÍZ MARTÍNEZ**  
Viceministro de Vivienda

Elaboró: J. Cabrera / L. Pardo / N. Uribe  
Revisó: D. Cuadros; J. Covilla / K. Betancourt  
Aprobó: C. Quiroz