

Bogotá, D.C.

Doctor
JORGE ANDRES ARBOLEDA BLANCO
Representante Legal
M+D Constructora S.A.S.
Calle 99 No. 49 - 53 Oficina 201
Tel. (1) 7451900
Ciudad

Referencia: Comunicado con radicado SDHT No. 1-2020-33431 y No. 1-2020-33282.
Proyectos Buenos Aires y Mirador del Virrey I

Asunto: Respuesta Comunicados con radicado SDHT No. 1-2020-3331 y No. 1-2020-33282
Solicitud expedición Certificados de Existencia y Habitabilidad - Proyectos Buenos Aires y
Mirador del Virrey I

Respetado doctor Arboleda;

En atención a la solicitud de la referencia elevada ante esta Secretaría respecto de la cual se solicita la expedición del certificado de existencia y habitabilidad de unidades de vivienda del proyecto Buenos Aires y el proyecto el proyecto Mirador del Virrey I, localizados en la Localidad de San Cristóbal, de conformidad con lo manifestado en anterior oportunidad a ustedes en respuesta a otra petición sobre el mismo particular es pertinente indicar que el certificado de habitabilidad se podrá expedir una vez se cuente con la certificación de ocupación expedida por la Alcaldía Local correspondiente.

Cabe mencionar que a diferencia de la interpretación que usted realiza en la solicitud elevada ante esta Secretaría, el régimen de transición contenido en el artículo 34 de la Ley 1796 de 2016 refiere de manera puntual que

“Las disposiciones de la presente ley, serán aplicables a los proyectos cuya licencia de construcción en las modalidades definidas en esta normativa se radiquen en legal y debida forma después de la entrada en vigencia de la presente ley, incluidas aquellas estructuras construidas en materiales alternativos, definidas en el Capítulo 11, artículo 8° a 14”
(subrayas fuera del texto original)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Al Responder Citar la Radicación No.: NUM_RADICA
Fecha: FECHA_RADICACIÓN Proceso No.: NUM_PROCESO
Folios: Folios
Anexos: Anexo
Destinatario: NOMBRE_TERCERO
Dependencia: DEP_ORIGEN
Clase Doc: CLASE_DOC Tip Doc: TIPO_DOC

Así las cosas, es pertinente aclarar al peticionario que frente a las licencias de construcción se pueden encontrar tres momentos diferentes a saber: i) radicación de solicitud de la licencia, el cual refiere el acto por el cual el solicitante presenta ante la Curaduría los documentos requeridos para dar inicio al trámite de estudio y aprobación de la licencia en cualquiera de sus modalidades y genera para el constructor una expectativa para la obtención de un derecho; ii) Expedición de la Licencia: momento en el cual el Acto Administrativo proferido por el Curador mediante el cual el solicitante de la licencia obtiene de la administración a través del curador un reconocimiento y aprobación que posteriormente y luego de su ejecutoria, permitirá dar inicio a la actividad constructiva por plegarse la misma a las disposiciones normativas y técnicas vigentes al momento de haberse radicado la solicitud, de suerte que, si en el interregno entre la radicación y la expedición de la misma se hubieren expedido normas modificatorias de uso del suelo, éstas no serían oponibles al constructor, como lo ha reconocido la Ley 1617 de 2013 en el párrafo del artículo 23 cuando dice

“El Plan de Ordenamiento Territorial Distrital respetará los derechos adquiridos con anterioridad a esta ley,”

Al igual que el párrafo del artículo 24 de la misma disposición cuando dispone que

“Todos aquellos procesos de expedición de licencias urbanísticas y del régimen de infracciones y sanciones urbanísticas, que se originen con posterioridad a esta ley, respetarán los derechos adquiridos”

iii) Finalmente se encuentra la ejecutoria de la licencia que es el momento en el cual cobra fuerza legal el acto administrativo como hecho jurídico que le da firmeza al mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 con el cual concluye el procedimiento administrativo.

Así las cosas, al revisar la disposición contenida en el artículo 34 de la Ley 1796 se advierte en una interpretación literal de la norma que las disposiciones de esa Ley se aplicarán a los proyectos cuya licencia de construcción en las modalidades definidas en esta normativa **se radiquen en legal y debida forma** después de la entrada en vigencia de la presente ley, (...), no haciendo referencia la preceptiva legal en cita a otro momento diferente al anotado, el cual ocurrió, como se encuentra probado en la licencia LC 16-3-0496 para el proyecto Mirador del Virrey I, la cual fue presentada ante la Curaduría el 21 de enero de 2016, y para efectos jurídicos la radicación en legal y debida forma de las licencias de construcción para el proyecto Buenos Aires, mediante las licencias, LC 16-3-0637, LC 16-3-0616, LC 16-3-0640, LC 16-3-0617, LC 16-3-0638 y LC 16-3-0636, se realizó el 12 y 20 de mayo de 2016 previo a la entrada en vigencia a la Ley 1796 el 13 de julio de 2016, con lo cual se deberán aplicar la norma vigente para el momento del hecho, párrafo 5 del artículo 36 la Resolución 844 de 2014, que en lo pertinente señala que:

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Al Responder Citar la Radicación No.: NUM_RADICA
Fecha: FECHA_RADICACIÓN Proceso No.: NUM_PROCESO
Folios: Folios
Anexos: Anexo
Destinatario: NOMBRE_TERCERO
Dependencia: DEP_ORIGEN
Clase Doc: CLASE_DOC Tip Doc: TIPO_DOC

“PARÁGRAFO 5. La entrega de viviendas por parte de la constructora a los beneficiarios del SDVE, se realizará una vez la Secretaría Distrital del Hábitat o quien ésta delegue, verifique que el proyecto cuente con permiso de ocupación total o parcial expedido por la Alcaldía Local, haya realizado visita de verificación a la vivienda la cual debe estar completamente terminada, con los servicios públicos con los respectivos medidores instalados, o en su defecto, certificación de que se encuentra en trámite la instalación de medidores por parte de la empresa prestadora. Una vez se constaten las condiciones anteriormente expuestas, la SDHT expedirá el certificado de existencia y habitabilidad como requisito previo para la entrega de la vivienda.”

Como al momento de iniciarse el proyecto Buenos Aires por parte de la Constructora N y N S.A.S., la cual cedió sus derechos a la constructora M+D, la norma vigente respecto de las condiciones de entrega de las viviendas eran las contempladas en la Resolución 844 de 2014 y por lo tanto como la Ley 1796 solamente refiere el cambio del concepto de ocupación técnica para licencias radicadas a partir de la entrada en vigencia de la Ley, es claro que para el 21 de enero de 2016, 12 y 20 de mayo de 2016 la norma exigible era la Resolución 844 de 2014 y por ello no es posible para la Secretaría de Hábitat acceder a la solicitud del peticionario de expedir los certificados existencia y habitabilidad, conforme a lo dicho en precedencia.

En los anteriores términos dejamos contestado el derecho de petición y cualquier inquietud adicional con gusto será contestada.

Cordialmente,


MONICA BEATRIZ PIÑEROS OJEDA
Subdirector (a) de Recursos Públicos
e-mail: monica.pineros@habitatbogota.gov.co

Elaboró: Diana Carolina Gómez – Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera *Coop.*

Revisó: Diana Saray – Contratista Subdirección de Recursos Públicos 
Claudia Arias – Contratista Subdirección de Recursos Públicos 

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
[@HabitatComunica](https://twitter.com/HabitatComunica)
Código Postal: 110231



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

