

INSTRUCCION ADMINISTRATIVA No. **12**

PARA: REGISTRADORES (AS) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS y NOTARIOS (AS) DEL PAIS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E)

TEMA: CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN LEY 1796 DE 2016 y DECRETO 945 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10"

FECHA: 31 JUL 2017

Señores (as) Registradores (as) de Instrumentos Públicos y Notarios (as) del País:

Con el fin de dar claridad respecto a la exigencia de la protocolización del certificado de ocupación exigido en la Ley 1796 de 2016 en las escrituras públicas, nos permitimos manifestarles:

La Ley 1796 de 2016 en su artículo 6, dispuso que: *"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 Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia"*.

Igualmente, en el artículo 10 manifestó: *"OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmuebles hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6o de la presente ley. La certificación técnica de ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia o en actos independientes"*.

Sobre dicha certificación, el Viceministerio de Vivienda del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, dispuso en la Circular Sin Número del 17 de agosto de 2016, en primer término que la certificación técnica de ocupación solamente podrá ser exigible para construcciones de inmuebles nuevos cuyas licencias de construcción se hubieran aprobado con posterioridad a la vigencia de la citada ley y una vez efectuada la reglamentación correspondiente de que habla el parágrafo primero del artículo 4 de la misma ley.

De acuerdo con lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió el Decreto No. 945 del 5 de junio de 2017, "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR.10", estipulando el alcance y documentación del supervisor técnico independiente al expedir la certificación técnica de ocupación.

El mencionado Decreto en su artículo 3º, establece la transición del mismo en los siguientes términos: "Régimen de Transición. Las solicitudes de licencias de construcción que se hubiesen radicado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación". /

En el artículo 4º determinó su vigencia a partir del 1 de julio de 2017, con excepción del Apéndice A-5 sobre "Calidades, Experiencia, Idoneidad y Acreditación de Profesionales" del documento anexo, el cual entrará a regir una vez se implemente y desarrolle la validación de la experiencia profesional, se adelante la prueba de acreditación de idoneidad y conocimiento y se organice el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados". /

Además en el mencionado artículo dispone "Hasta tanto no se implementen y desarrollen las disposiciones contenidas en el Apéndice A-5, las calidades y experiencias exigidas a los profesionales que intervienen en el desarrollo de una edificación, serán las previstas en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y la Resolución 0015 de 2015 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, o la norma que la adicione, modifique o sustituya". /

En el Anexo Técnico que hace parte del citado decreto, en el Apéndice A-6 "DE LA REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES". TÍTULO I. "SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE". Capítulo 1.4 "ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE", en la sección 1.4.3.8, se ocupa de la "CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN" y el contenido del mismo.

De la normatividad citada se concluye:

1. Que los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del país, exigirán el Certificado Técnico de Ocupación sobre las licencias de construcción que se radiquen posteriormente a la entrada en vigencia del Decreto 945 del 05 de junio de 2017, con base en lo previsto en el régimen de transición fijado en su artículo 4. Es decir a partir del 01 de julio de 2017.

2. La Certificación Técnica de Ocupación debe ser expedida por el Supervisor Técnico Independiente, bajo la gravedad de juramento.

3. El Certificado Técnico de Ocupación tendrá como mínimo la siguiente información conforme a lo establecido en el numeral 1.4.3.8.1 del Apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017.

1.4.3.8.1 — Contenido mínimo de la Certificación Técnica de Ocupación — La Certificación Técnica de Ocupación, debe contener como mínimo lo siguiente:

(a) Declaración juramentada por parte del Supervisor Técnico Independiente — En esta declaración, bajo la gravedad de juramento, el Supervisor Técnico Independiente certifica que la obra contó con una Supervisión Técnica Independiente y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción. (Véase la sección 1.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)

(b) Respecto al Supervisor Técnico Independiente — Nombre y apellido, fecha y lugar de nacimiento, cédula de ciudadanía, profesión, número de la matrícula profesional y consejo profesional que la expidió, dirección para notificaciones, teléfono, teléfono celular y dirección electrónica.

(c) Respecto al proyecto objeto de la certificación — Nombre del propietario, nombre del proyecto, dirección, municipio o distrito donde está localizado, área del lote de terreno, número de pisos, número de sótanos, área de construcción, área total privada, área total comunal, número de unidades independientes de vivienda, número de unidades privadas con uso diferente a vivienda, número de parqueos privados, número de parqueos comunales y de visitantes.

(d) Respecto a la licencia o licencias de construcción — Número y fecha de expedición de la licencia de construcción y curaduría o entidad municipal o distrital que la expidió. Si hubo modificaciones a la licencia de construcción debe relacionarse la misma información para cada una de ellas acompañada con una descripción somera de lo modificado.

(e) Respecto a los profesionales responsables que suscriben la licencia de construcción — Se debe dar el nombre completo, profesión, y número de matrícula profesional del diseñador arquitectónico, el diseñador estructural, el ingeniero geotecnista, el diseñador sísmico de los elementos no estructurales si es diferente del diseñador arquitectónico, y del director de la construcción.

(f) Respecto a los planos utilizados en la construcción — Se deben relacionar los planos arquitectónicos, estructurales, y el estudio geotécnico, indicando la cantidad de planos, fecha de elaboración y autor, y la licencia de construcción bajo la cual fueron aprobados. Si hubo modificaciones que afectaron la cimentación y estructura, se debe indicar la licencia de

a
Qu

construcción que autorizó las modificaciones y los cambios efectuados. El Supervisor Técnico Independiente debe declarar si revisó y autorizó con su firma los planos finales de cimentación y estructura de la obra (planos record), indicando la cantidad, fecha de autorización y licencia de construcción bajo la cual las modificaciones fueron autorizadas por el curador urbano o autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias.

(g) Respecto a las fechas de iniciación y terminación de la Supervisión Técnica Independiente sobre la cimentación, estructura y los elementos no estructurales — Debe indicarse la fecha de iniciación y terminación de la obra de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales. Igualmente se debe indicar cuantas actas de Supervisión de Obra se suscribieron y la fecha del acta de iniciación y del acta de terminación. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)

(h) Anexos — Los siguientes anexos deben acompañar la Certificación Técnica de Ocupación, pero no serán objeto de protocolización:

1) Las actas de Supervisión Técnica Independiente suscritas por el Supervisor Técnico Independiente y el Director de Construcción.

2) Los planos finales de cimentación y estructura de la obra (planos record) suscritos por el Supervisor Técnico Independiente y el Director de Construcción.

4. Conforme al numeral I.4.3.8.2 del Apéndice A-6 ibídem, la Certificación Técnica de Ocupación debe 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. Las actas de supervisión técnica independiente no requieren protocolización, pero deberán ser conservadas por el supervisor técnico independiente.

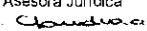
5. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, el numeral y I.4.3.8.3 ibídem, determina que para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en esta sección I.4.3.8 del Reglamento NSR-10.,

6. En las Unidades estructuralmente independientes el numeral I.4.3.8.4 ibídem, dispone, que una vez concluidas las obras de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de cada una de estas y previamente a su ocupación, se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independiente. 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. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10).

Es importante recordarles que para efectos de cumplir con el ordenamiento legal de inscripción del Certificado Técnico de Ocupación en el folio de matrícula inmobiliaria, mediante la Resolución No. 11885 del 27 de octubre de 2016, se creó el código de Especificación Registral 0960, para tal fin.

Finalmente, invoco la responsabilidad y compromiso de la función notarial respecto al cumplimiento de la Protocolización de la Certificación Técnica de Ocupación, que si bien debe ir acompañada de los respectivos anexos, éstos no son objeto de protocolización y en ese mismo orden llevarse a cabo su inscripción en el registro.


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro (E)

Aprobó: Marcos Jaher Parra Oviado, Jefe Oficina Asesora Jurídica
Claudia Álvarez, Asesora Despacho SNR. 

Revisó: Diana Leonor Buitrago Villegas, Superintendente Delegada para el Registro.
Sergio Andrés Agón Martínez, Superintendente Delegado para el Notariado (E). 

Proyecto: María Clemencia Rangel Franco, Profesional especializado SDR.



