



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá, D.C.

Señora
OLGA ESPERANZA RUALES CANCHALA
CL 79 SUR 7A 08 ESTE
Ciudad



Asunto: Radicado No. 1-2017-61598 del 03 de agosto de 2017

Respetada Señora

En atención al asunto de la referencia me permito informarle la competencia, para atender los asuntos de que trata el escrito de la referencia, por cuanto esta Entidad solo ejerce Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, respecto de la enajenación de inmuebles destinados a vivienda urbana, parte de Personas Naturales y/o Jurídicas; esto de acuerdo a las funciones otorgadas en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 572 de 2015 y 121 de 2008, modificado por el Decreto Distrital 578 de 2011, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes.

Teniendo en cuenta que la problemática por usted expuesta, "(...) Con el Fin(sic) de pedirles el favor nos ayuden a Resolver(sic) los multiples(sic) problemas que nos preocupan en el Conjunto Recidencial(sic) Rincones de Bolonia manzana 3B ya que ay(sic) mas(sic) de la mitad de los propietarios que no paga alministración (sic) ni parqueaderos ya que algunas personas sic) sean (sic) encargado de decir que ni es obligación (sic) pagar por este motivo se deve(sic) agua luz de los salones comunales como tambien(sic) se deven(sic) vijilancia(sic) y las perzonas(sic) quieren tener buenos servicios pero gratis.

muy(sic) respetuosamente le pido el favor de acer(sic) una interventoría ojala apartamento por apartamento ya que algunos esta Arendados(sic) otros vacios. por(sic) otro lado algunos apartamentos tienen goteras otros umedad(sic) se filtra el agua emos(sic) llamado a porventa(sic) y la Respuesta es que la garantía ya esta(sic) vencida honos(sic) aReglaron(sic) zoncomunes(sic) las zonas fijas no tienen desague(sic) los primeros pizo(sic) ce(sic) inundad(sic) (...)"

De conformidad con lo anterior, es importante aclarar que este tipo de controversias deben ser atendidas bajo la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, ante este tipo de situaciones el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial se ha pronunciado mediante concepto No. 1200-E2-151023, en donde manifiesta:

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

CP



“La Ley 675 de 2001 es la norma que establece y regula los órganos de la propiedad horizontal, así en el artículo 36 determina que los órganos de dirección y administración de la persona jurídica son: la asamblea general, el consejo de administración y el administrador.

Esta ley dispone las funciones de cada uno de estos órganos de dirección y administración, teniendo que la asamblea general de propietarios dentro de sus funciones como máximo órgano de la copropiedad, debe adoptar las decisiones conforme a las normas legales y al reglamento, y realizar la elección y remoción del Revisor Fiscal y su suplente.

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 determina que el Revisor Fiscal es obligatorio en los conjuntos de uso comercial o mixto, correspondiendo a sus funciones las señaladas en la Ley 43 de 1990 o las de las normas que la modifiquen adicionen o complementen.

Por lo que a manera de conclusión se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal.

En este orden de ideas, y en el sentido de brindarle orientación sobre la problemática expuesta, nos permitimos señalar lo contemplado en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, donde dispone:

“ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.



2. *Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de con vivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

PARÁGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3º. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Ahora bien, en relación a las deficiencias constructivas de las cuales usted hace mención, esta Subdirección se permite informarle que con radicado No. 1-2014-52345-1 existe queja por zonas comunes del proyecto RINCÓN DE BOLONIA ETAPAS I y II y actualmente se encuentra en el área de seguimiento para lo de su competencia, sin embargo si su deseo es iniciar una investigación administrativa en relación a su unidad de vivienda, es importante que incluya en su petición los requisitos necesarios para el cumplimiento de lo señalado en el artículo 3 del Decreto 572 de 2015, que al efecto señala:

“Artículo 3º. Requisitos para la presentación de la queja. La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

- 1. La designación de la autoridad a la que se dirige.**
- 2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad, firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.**
- 3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.**

CP



4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble y las razones en las que se apoya la petición.

5. La relación de documentos que acompañan la queja.

6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.

Parágrafo. En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor encargado de recibirla, procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo. Deberá registrar como mínimo la información señalada en el presente artículo.” (Negrita fuera de texto)

Así mismo, es procedente poner en conocimiento **la oportunidad que tiene este despacho para imponer sanciones y órdenes**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14 del Decreto 572 de 2015:

Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.



Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

Con lo anterior esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - SIVCV

Revisó: Juan Francisco Calderón Huertas - Contratista - SIVCV

