



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá, D.C.

Señora
MYRIAM CORTAZA ZAMORA
Calle 40C Sur No. 73 M 75
CONJUNTO RESIDENCIAL MA-MB TIMIZA
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2017-78092
FECHA: 2017-09-19 16:45 PRO 413815 FOLIOS: 2
ANEXOS:
ASUNTO: 1-2017-70235
DESTINO: myriam cortaza zamora
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Radicado 1-2017-70235 del 29 de Agosto de 2017

Respetado Señor

En atención al asunto de la referencia me permito informarle que este Despacho, carece de 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 construcción de inmuebles destinados a vivienda urbana, que son objeto de enajenación por 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, "(...) me permito solicitar a ésta secretaría una inspección al asunto de la Referencia (sic), por manejo inadecuado de basuras, excremento de mascotas, restos de materiales de construcción, carbón y cenizas de asadores; ubicación del shut. Se (sic) encuentra ubicado a pocos metros de tres (3) torres de apartamentos: treinta en total, éste no cuenta con especificaciones técnicas, permanece abierto los 24x7 de la semana, su mantenimiento es inexistente, proliferando así, plagas roedores, moscos, zancudos y malos olores. Los pocos árboles, con que, cuenta el conjunto, están muriendo, por falta de cuidado y mantenimiento, la zona verde, está siendo contaminada por los excrementos de las mascotas, afectando la salud y recreación de los niños. Se permite el abandono de llantas en las zonas verdes al igual que a los sobrantes de materiales de construcción. En éste orden de ideas solicito una visita de esta secretaría, para así, lograr que se cambie la ubicación del shut y se de manejo al reciclaje (...)

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.



En consecuencia, esta Entidad no tiene competencia para conocer de los hechos formulados en el escrito que nos ocupa, pues su causa desborda el ámbito de las facultades asignadas a esta autoridad administrativa.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales – Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Diego Andrés Huertas Balleza – Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.