



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá, D.C.

Señor(a)  
**ANONIMO**  
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2017-95265**

FECHA: 2017-11-10 14:33 PRO 424495 FOLIOS: 2

ANEXOS:

ASUNTO: Reporte 1-2017-87140

DESTINO: Anonimo Anonimo

TIPO: REMITE INFORMACIÓN

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

**Asunto: Radicados No. 1-2017-87140 del 13 de octubre de 2017**

Respetado(a) Señor(a)

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, 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 "(...) MODIFICACIÓN ZONA COMUN (TERRAZA) DE USO EXCLUSIVO DEL APTO 302 EDIFICIO LOS ROSALES UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 73 -25 DE BOGOTA. CERRAMIENTO CON ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC POR PARTE DEL RESIDENTE ACTUAL, SEÑORA ANDREA ARBELAEZ CON C.C. 52.878.018 (...)".

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:

*"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.*

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



*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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Página 3 de 3

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,~~

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.  
Revisó: Diégo Andrés Huertas Barrios - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*

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



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2008

[www.tqv.com](http://www.tqv.com)  
CÓDIGO 5108928812



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**