



Bogotá, D.C.

Señora:
OLGA MARINA ROJAS MORA Y OTROS
SIN DIRECCION
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-26742
FECHA: 2018-05-19 15:40 PRO 470861 FOLIOS: 1
ANEXOS:
ASUNTO: 1-2018-20323
DESTINO: Olga María Rojas Mora y Firmantes
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Radicado No. 1-2018-20323 del 24 de Mayo de 2018

Cordial Saludo:

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, respecto de la petición por usted realizada ante la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá y que esa entidad remite a la Secretaría de Habitat. Lo anterior en razón a que esta Entidad solo ejerce Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, respecto de la construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de Personas Naturales o Jurídicas; esto de acuerdo a las Facultades 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 419 y 121 de 2008, modificado por el Decreto Distrital 578 de 2011, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes.

Lo anterior teniendo en cuenta que la problemática por usted expuesta es inherente a la copropiedad y sus copropietarios y las designaciones al interior de la misma corresponde a la elección que realicen los mismos, es decir que frente a la solicitud de copias y a la inapropiada administración de la persona designada, esta deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Capítulo XI, Artículo 51 de la Ley 675 de 2001

“CAPITULO XI Del administrador del edificio o conjunto

ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

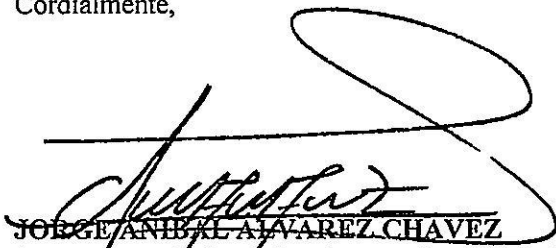
propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.”.

Así las cosas por tratarse de una problemática de la copropiedad esta deberá dirimirse al interior de la misma, por ser un tema inter partes y de carácter privado. Por otro lado el único procedimiento establecido que regula los temas de propiedad horizontal son los establecidos en la Ley 675 de 2001, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal que regula cada copropiedad y que es aprobado por la misma en Asamblea y elevado ante Notaria Pública. En cuanto a los temas legales y contractuales que surjan dentro de la misma, estos deberán ser ventilados ante la jurisdicción ordinaria y los medios alternativos de solución de conflictos.

En consecuencia de lo anterior, 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 de control asignadas a esta autoridad administrativa.

Sin otro particular,

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Olga Magnoly Valbuena Medina -Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

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**