

CONCEJO DE BOGOTÁ 07-07-2020 09:10:03

2020ER11033 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: IDPAC/ALEXANDER REINA OTERO

DESTINO: COMISION 1ª PERM. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENT

ASUNTO: RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN NO. 527 DE 2020

OBS: ---

INSTITUTO DISTRITAL DE LA

**PARTICIPACIÓN Y ACCIÓN  
COMUNAL -IDPAC-**

**IDPAC-INST.DIST.DE LA PART.Y ACC.COM. 03-07-2020 06:09:56**

Al Contestar Cite Este Nr.:2020EE3791 O 1 Fol:1 Anex:0

Origen: IDPAC - Dirección General/REINA OTERO ALEXANDER

Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ/NEIL JAVIER VANEGAS PALACIO

Asunto: PROPOSICION 527 APROBADA EN SESION DEL DIA 20 DE J

Obs.: 1 PDF

Bogotá D.C. 3 de Julio de 2020

Doctor

**NEIL JAVIER VANEGAS PALACIO**

Subsecretario de Comisión Primera Permanente  
de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Concejo de Bogotá

Calle 36 No.28 A – 41

comisiondelplan@concejobogota.gov.co

Bogotá D.C.

**Asunto:** Proposición 527 aprobada en sesión del día 20 de junio de 2020 – Tema:  
Propiedad Horizontal

Respetado doctor Vanegas

En atención al cuestionario allegado a esta entidad con ocasión de la **PROPOSICIÓN N° 527 de 2020**, sobre Propiedad Horizontal, remito respuesta a los interrogantes que guardan relación con la competencia del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC- sobre el tema en consideración.

**2. ¿Existe un canal de comunicación entre las JAL y las propiedades horizontales?  
Si no es así, ¿Se puede crear un canal de comunicación constante entre las JAL y las propiedades horizontales?**

El canal actual de comunicación, conforme a lo establecido en la resolución 312 de 2017, expedida por el IDPAC, son los Consejos Locales de Propiedad Horizontal a donde puede ser invitado a cada una de las sesiones, un representante de las JAL con voz pero sin voto. Así mismo, dentro de las funciones de esta instancia de participación se prevé la rendición de un informe anual de su gestión mediante Audiencia Pública, actividad que se viene desarrollando ante las Juntas Administradoras Locales.



### 3. ¿Cuáles son las normas que rigen actualmente la propiedad horizontal en Bogotá?

El régimen de propiedad horizontal en Colombia y en la ciudad de Bogotá está contenido en la ley 675 de 2001, cuyo objeto es la regulación de esta forma especial de dominio. Por su parte, los Consejos de propiedad horizontal en Bogotá se encuentran regulados en el Acuerdo distrital 652 de 2016 y la Resolución 312 del 2017 expedida por el IDPAC.

Sin embargo, es necesario resaltar que la norma de propiedad horizontal debe observarse como un sistema normativo que incorpora los reglamentos de propiedad horizontal y que se complementa con una multiplicidad de normas entre las que se destacan el Código General del Proceso, Código Civil; Código de Comercio, Código Contencioso Administrativo, Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley de Protección Animal, Ley de Habeas Data, entre otras.

### 7. ¿Para la realización de obras de intervención en propiedad horizontal se requiere permiso de la administración del conjunto? ¿Se requiere permiso de la asamblea de propietario?

En la propiedad horizontal confluyen el derecho de propiedad exclusiva y excluyente sobre los bienes privados y el derecho de copropiedad sobre el terreno y sobre los bienes comunes que la conforman. Bajo este entendido, toda reforma o intervención que se realice respecto al terreno o bienes comunes de la copropiedad requieren autorización de la Asamblea de copropietarios, así como las intervenciones que se efectúen en las unidades privadas cuando modifique la estructura o el funcionamiento de la copropiedad.

Las demás obras que se realicen en las unidades privadas no requieren autorización previa de la Asamblea General de Copropietarios, pero deberán contar con la licencia urbanística respectiva conforme a la modalidad de la intervención (obra nueva, ampliación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, demolición total o cerramiento). En el caso de reparaciones locativas no se requiere la expedición de licencia urbanística.

### 9. ¿Qué porcentaje de las viviendas de la ciudad están en propiedad horizontal? ¿Cuál será ese porcentaje si se aprueba el proyecto de POT?

Según datos de Catastro Distrital del año 2018 la ciudad alcanza una cifra de 1.513.692 unidades privadas en propiedad horizontal agrupadas en más de 20.000 copropiedades en las que habitan aproximadamente 5.5 millones de ciudadanos.

AÑO	2008	2013	2018
Propiedad Horizontal	939,100	1,269,325	1,513,692
No PH	667,500	650,482	646,883
TOTAL	<b>1'606.600</b>	<b>1'919.807</b>	<b>2'160.575</b>

Porcentaje	58,4%	66,1%	70,0%
------------	-------	-------	-------

## 12. ¿Qué mecanismos de resolución de conflictos existen para las propiedades horizontales? ¿Existe una autoridad encargada de resolver dichos conflictos?

La Ley 675 de 2001 en el artículo 58, sobre solución de conflictos que se presenten en aplicación o interpretación de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, entre propietarios o tenedores o entre estos y el administrador o cualquier órgano de dirección de la persona jurídica, establece la posibilidad de acudir ante:

### MECANISMOS INTERNOS

- Comité de Convivencia: Órgano compuesto por un número impar de personas que elige la Asamblea general para intervenir presentando fórmulas de arreglo que permitan dirimir las controversias que se puedan presentar en las relaciones en la copropiedad.

### MECANISMOS EXTERNOS

- Mecanismos alternativos de solución de conflictos (conciliación, amigable composición y arbitraje):
  - Centros de Conciliación autorizados.
  - Jueces de Paz
  - Casas de Justicia
  - Inspecciones de Policía mediante conciliación dentro del proceso policivo

## 13. ¿Qué dificultades y fallas se perciben en el funcionamiento actual de la propiedad horizontal? ¿Qué cambios son necesarios para un funcionamiento más eficaz?

El principal problema que tiene el funcionamiento de propiedad horizontal está referido a la ausencia de un régimen de Inspección, Vigilancia y Control en la ley 675 de 2001. Dicho problema alimenta los problemas de convivencia entre vecinos y entre propietarios y Consejos de Administración, ya sea por abuso o por desconocimiento de las normas referidas al tema. También urge que la reglamentación armonice las normas del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, las establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia y el régimen de propiedad horizontal.

Otro de los problemas recurrentes tiene que ver con la demora que los Consejos de Administración reportan en lo atinente al registro de las personas jurídicas, cuando estas se crean, ante las Alcaldías Locales.

Si bien no somos una entidad experta en el tema, creemos que los siguientes son problemas que se presentan y que señalamos en el marco de la pregunta general que se nos hace.

Establecer una reglamentación que atienda la justa distribución de las expensas comunes en las copropiedades que involucran usos de vivienda, comerciales, industriales, hoteleros, mixtos, entre otros, para lo cual es preciso revisar las tarifas establecidas por la Superintendencia de Vigilancia y la superintendencia financiera, considerando que un porcentaje importante de las expensas se atribuye al concepto de vigilancia y aseguramiento.

En el caso de los bienes comunes, se considera necesaria la definición de roles, derechos y obligaciones que recaen sobre los adquirentes, constructores, tenedores y órganos de administración de la copropiedad para que cada uno de ellos pueda desempeñar su función y alcanzar sus objetivos sin menoscabar derechos y facultades ajenas.

Resulta conveniente articular las normas urbanísticas con el Régimen de la Propiedad Horizontal dada su afinidad y la aplicación que de manera conjunta, deben realizar las personas que intervienen en las transacciones inmobiliarias que involucran inmuebles sometidos a este Régimen. Tal es el caso de las normas urbanísticas referentes a la segregación predial, usos del suelo y licencias urbanísticas, entre otras.

Atender e integrar las nuevas realidades, así como las normas que regulan la actividad turística en inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

En consecuencia, sugerimos que una solución debería estar en el trámite de un nuevo marco normativo que incluya los problemas mencionados.

Atentamente,



**ALEXANDER REINA OTERO**  
Director General

Proyectó:	Oscar Alejandro Alvarado
Revisó:	Marcela Pérez Cárdenas
Aprobó:	William Alejandro Rivera Camero