



Libertad y Orden
Ministerio Vivienda,
Ciudad y Territorio
República de Colombia

NOTIFICACIÓN POR AVISO
OTRAS DEPENDENCIAS

Versión: 1.0

Fecha: 21-12-2012

Código: GD-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que por la siguiente causal: inmueble cerrado por segunda vez, no fue posible notificar personalmente al ciudadano LUIS HERNANDO CASTRO LESMES.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo, procede a surtir el trámite de la notificación mediante AVISO para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2014EE0084250 de fecha 01 de octubre de 2014, a través del cual se da respuesta a la Consulta radicada bajo el No. 2014ER0075517. (Ver adjunto).

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Pagina Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

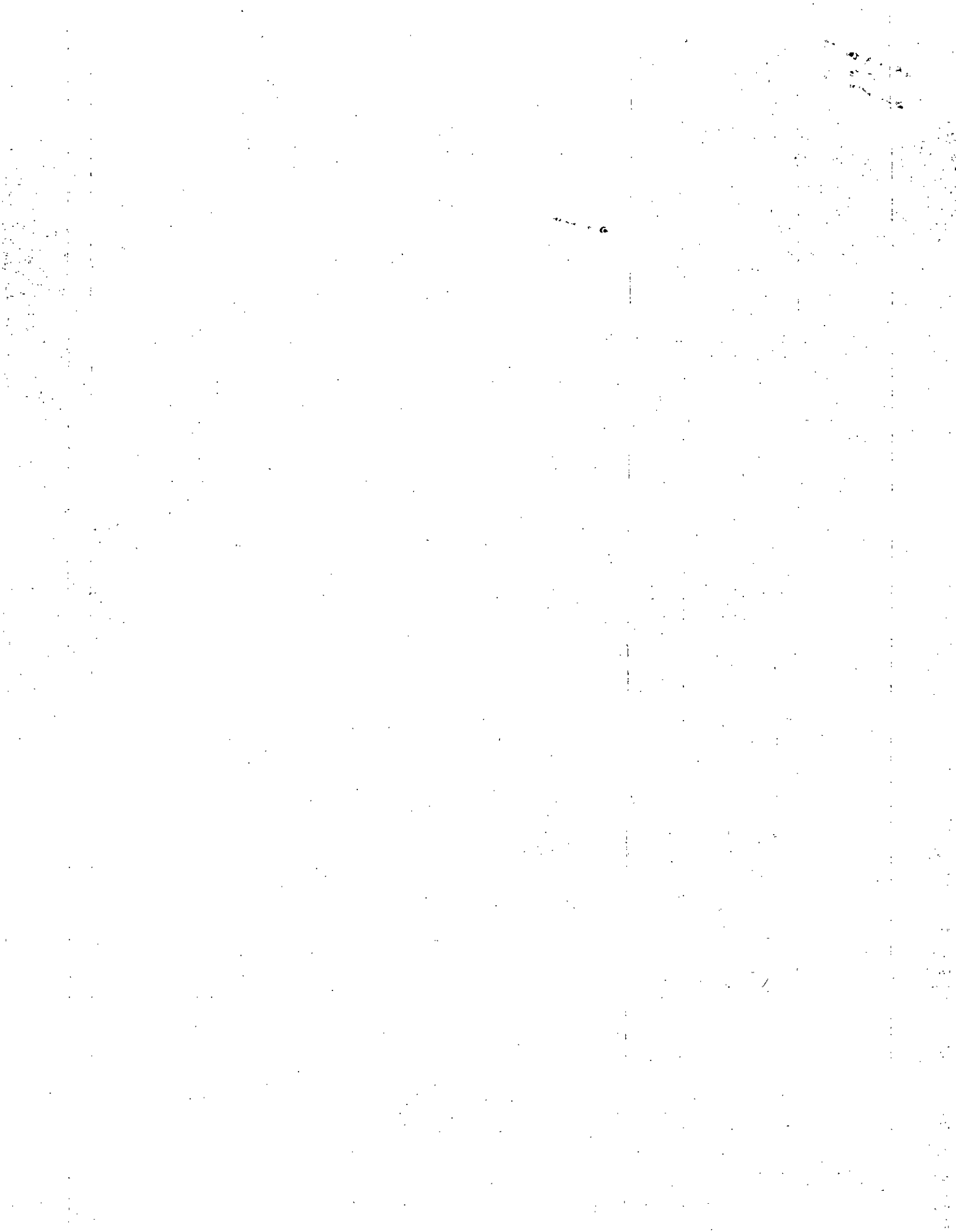
La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 17 de octubre de 2014

Fecha de desfijación 23 de octubre de 2014

HECTOR ALEXANDER TORRES MORALES
Coordinador Grupo de Conceptos Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Héctor Alexander Torres Morales
Elaboró: Mike Castro Roa
Fecha: 16/10/2014.





**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-10-2014 11:55
Al Contestar Cite Este No.: 2014EE0084250 Fol:4 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7110-OFCINA ASESORA JURIDICA / JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA
DESTINO LUIS HERNANDO CASTRO LESMES
ASUNTO CONCEPTO VIVIENDA URBANA Y PROPIEDAD HORIZONTAL RAD 2014ER0075517
OBS PROYECTO MIKE CASTRO ROA

2014EE0084250



Bogotá, D.C.,

Señor
LUIS HERNANDO CASTRO LESMES
Transversal 22 No. 53 D – 55, Apto 302
Bogotá, D.C.

ASUNTO: Consulta – Vivienda urbana y propiedad horizontal.
Radicado: 2014ER0075517 del 26 de agosto de 2014.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26/08/2014.

Respetado Señor Castro,

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula unos interrogantes relacionados con la vivienda urbana y la propiedad horizontal, a continuación le presento algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Igualmente en relación al radicado del asunto, me permito informarle que el mismo será atendido en la modalidad de consulta por tratarse de preguntas relacionadas con las materias a cargo de esta entidad, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 14 de la Ley 1437 de 2011².

CONSULTAS 1 y 2.

"1- ¿Qué se entiende por unidad de vivienda urbana?
2- ¿Puede un solo inmueble contener varios apartamentos sin perder su calidad de casa familiar, residencia estudiantil, o demás que pudieran albergar varias familias de manera independiente pero sin entrar en el régimen de la vivienda bifamiliar o multifamiliar?" (Sic)

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio"

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:
(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

² "2. Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción."

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 4



0013/5260

0013/5260



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

En primer término cabe señalar que la legislación colombiana no contempla ninguna definición de lo que se entiende por “unidad de vivienda urbana, bifamiliar o multifamiliar”, sin embargo es de señalar que los Planes de Ordenamiento Territorial traen en sus disposiciones tales definiciones, teniendo en cuenta que son el instrumento a través del cual se orienta y administra el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo³. Por consiguiente serán entonces dichos instrumentos los que las definirán y señalarán sus características y especificaciones técnicas, y de acuerdo con ello corresponderá, determinar si el inmueble se encuadra o no en dicha clasificación.

CONSULTA 3.

¿Con el fin de generar espacios privados para que los condueños ocupen con los suyos es necesario someter al régimen de la propiedad horizontal el inmueble de nuestra propiedad el cual habito con mis hijos y hermanos? (Sic)

Conforme al artículo 3 de la Ley 675⁴ de 2001, el propietario inicial es el “Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal”, definición de la cual se puede inferir que la constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa de propietario inicial (titular o titulares del derecho de dominio, constructor) a través de Escritura Pública, con el lleno de los requisitos previstos en los artículos 4, 5 y 6 de la citada ley, es decir que es decisión de los titulares del derecho de dominio someter el bien al régimen de propiedad horizontal.

CONSULTA 4 y 5.

“4- Teniendo en cuenta que la creación de una copropiedad es de manera voluntaria por el o los propietarios, si queremos generar espacios privados para los condueños es necesario cumplir los requerimientos de la vivienda multifamiliar como un parqueadero por cada apartamento u deposito por apartamento entre otros.” (Sic)

5- De la misma manera como se pueden crear cuentas independientes con las empresas de servicios públicos domiciliarios por cada apartamento, ¿es obligatorio que se construyan un número de parqueaderos por igual número de apartamentos? Esto teniendo en cuenta que el inmueble a pesar de la modificación y sus divisiones seguirá siendo de una sola familia.” (Sic)

Como se mencionó en la consulta anterior, es decisión de los titulares del derecho de dominio someter el bien al régimen de propiedad horizontal, si no se adopta tal medida deberá determinarse por sus propietarios la forma como generar los

³ Ley 388 de 1997, artículo 9, “Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán: (...)” (Subrayado fuera de texto)

⁴ “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”





**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

espacios privados que se requieran sin menoscabar los derechos de cada uno, y con el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Siendo así las cosas, la autoridad urbanística (Jefes de Planeación o Curadores) será la llamada a estudiar las licencias a que haya lugar a efectos de individualizar las zonas o apartamentos que se quieran disgregar del inmueble inicial, y en las cuales se deberá determinar el número de parqueaderos requeridos.

CONSULTA 6.

"Si los condueños quieren modificar el inmueble creando cuatro apartamentos pero solo uno o dos parqueaderos, existe alguna normatividad que me avale o me impida tal modificación? Esto teniendo en cuenta el inmueble no estará sometido a la propiedad horizontal, los condueños desean seguir compartiendo el inmueble en la forma en que lo han venido haciendo." (Sic)

Es de señalar al respecto que para la realización de toda obra de construcción es indispensable como primer requisito, contar con la respectiva licencia de construcción, entendida ésta como la autorización para llevar a cabo la obra⁵, sin importar si el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, la cual debe solicitarse en la modalidad requerida.

Será entonces de acuerdo con lo dicho, la licencia de construcción la que determinará si es posible o no adelantar las modificaciones pretendidas. Es de señalar que toda modificación estructural que se pretenda realizar debe contar con licencia de construcción, de lo contrario, adelantar obras sin licencia de construcción podría generar una infracción urbanística que debe ser sancionada por los alcaldes municipales o distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997⁶.

⁵ Decreto 1469 de 2010, artículo 7. "Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia".

⁶ "Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. (...)

Artículo 104. Sanciones urbanísticas. Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren: (...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. (...) (Subrayado fuera de texto)

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 3 de 4



CO13/5250

CO13/5249





**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en su consulta radicada bajo el número 2014ER0075517, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁷ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,


JULIAN ANDRES MASCO LOAIZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mike Castro Roa. 
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales. 
Fecha: 25/09/2014, 29/09/2014

⁷ "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

