



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 **(DR) Dirección deficiente**: no fue posible notificar personalmente al señor LUIS ANTONIO FLOREZ y OTROS.

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 2014ER0035324 de fecha 4 de junio de 2014, a través del cual se da respuesta a la Consulta. (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. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

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

Fecha de fijación 15 de julio de 2014.

Fecha de desfijación 28 de julio de 2014.


ADRIANA BONILLA MARQUINEZ

Coordinadora Grupo de Atención al Usuario y Archivo

Elaboró: Mike Castro Roa - OAJ. 
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales - OAJ. 



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 04-06-2014 17:15
Al Contestar Cite Este No.: 2014EE0046197 Fol:4 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA
DESTINO LUIS ANTONIO FLOREZ Y OTROS
ASUNTO CONCEPTO PROBLEMÁTICA CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL TIERRA BLANCA RAD
OBS PROYECTO MIKE CASTRO ROA

2014EE0046197



Bogotá, D.C.,

Señor
LUIS ANTONIO FLOREZ Y OTROS
Carrera 12 No. 2 C- 81
Soacha - Cundinamarca

ASUNTO: Concepto – Problemática Conjunto Residencial Portal Tierra Blanca.
Radicado 2014ER0035324 del 05/05/2014
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 06/05/2014.

Respetado señor Luis Antonio;

En atención a la consulta del asunto, en la cual narra una serie de irregularidades que se vienen presentando en el conjunto residencial “Portal Tierra Blanca” donde usted reside, y con base en ello formula una serie de solicitudes, 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.

CONSULTAS 1, 3, 6, 7, 8, 9 y 10:

- “1. A la fecha no se ha entregado a la totalidad de las 360 casas construidas, ante lo cual la constructora nos da diferentes razones.*
- 3. En lo que hace referencia al proceso de escrituración observamos inconsistencias, en el valor que aparece cobrado por la notaría y valores adicionales cobrados por la constructora.*
- 6. Solicitamos un experticio pericial para que nos certifiquen la calidad de agua que estamos ingiriendo, toda vez que llega en carro tanques.*
- 7. Se nos ofreció que el caño de aguas seria canalizado, hasta la fecha no se ha hecho esa labor, lo cual genera olores nauseabundos, y la proliferación de insectos.*
- 8. La constructora se comprometió y nos ofreció un parque recreacional para los niños y a la fecha no gozamos de este servicio.*
- 9. Carece el conjunto residencial de shut de basura o de container para depositar las mismas, sin que hasta la fecha no hayan dictado conferencia sobre la forma de reciclar.*
- 10. En época invernal acceder al conjunto se dificulta por cuanto se carece de pavimento y el terreno se inunda.” (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. (...)”

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co





MinVivienda
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

En primera instancia, me permito informarle que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico², no teniendo por tanto dentro del ámbito de sus competencias funciones de sobre actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Aclarado lo anterior, es importante mencionar que de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 7³ del artículo 313 de la Constitución Política y el artículo 109⁴ de la Ley 388 de 1997, los concejos municipales o distritales, definirán la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, es por ello que en desarrollo a esta normatividad los municipios o los distritos son los que ejercen dicha función, y es su competencia adelantar las actuaciones administrativas a que haya lugar, por lo que este Ministerio correrá traslado de su petición a la Alcaldía de Soacha – Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, con el fin de que se atienda todo lo relacionado con la actividad de construcción referentes a las consultas antes relacionadas.

Ahora bien, teniendo claro lo antes mencionado, es importante realizar las siguientes precisiones referentes a las siguientes consultas:

CONSULTA 2:

“Las Cajas de compensación familiar como Colsubsidio, Compensar, Cafam y Fondo Nacional del Ahorro han autorizado los créditos y los subsidios de manera diligente, pero inexplicablemente los mismos se están venciendo, sin que obtengamos respuesta contundente por parte de la constructora, a que se debe esta situación?, sometiendo a la incertidumbre de los habitantes del sector.” (Sic)

² “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “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”.

³ Constitución Nacional, Artículo 313, Numeral 7, “Corresponde a los concejos: (...)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.” (Subrayado fuera de texto)

⁴ Ley 388 de 1997, Artículo 109, “Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.”

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223
www.minvivienda.gov.co





Al respecto podemos señalar que ante la eventualidad de un posible incumplimiento por parte del constructor de sus obligaciones contractuales, dado que los subsidios familiares de vivienda otorgados tienen una vigencia determinada, dependiendo del vínculo contractual que se tenga, se podrá acudir ante la jurisdicción ordinaria para perseguir su cumplimiento o declaratoria de incumplimiento con la respectiva indemnización de perjuicios, haciendo uso de la acción resolutoria consagrada en el artículo 1546 del Código Civil⁵, a través de un proceso verbal de acuerdo con el procedimiento señalado en el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta asimismo el tiempo de vigencia del subsidio, toda vez que de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del Decreto 2190⁶ de 2009, dependiendo de la clase de contrato que se celebre para la adquisición de vivienda y la entidad otorgante podrá solicitarse su prórroga, a saber:

"Vigencia del subsidio. La vigencia de los subsidios de vivienda de interés social otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, será de seis (6) meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

En el caso de los subsidios de vivienda de interés social asignados por las Cajas de Compensación Familiar, la vigencia será de doce (12) meses calendario, contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

Parágrafo 1°. Para los subsidios otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, cuyos beneficiarios a la fecha de su vencimiento hayan suscrito promesa de compraventa de una vivienda ya construida, en proceso de construcción, o un contrato de construcción de vivienda en los casos de construcción en sitio propio, la vigencia del mismo tendrá una prórroga automática de seis (6) meses adicionales, siempre y cuando el beneficiario del subsidio remita a la entidad otorgante, antes del vencimiento del mismo, la respectiva copia auténtica de la promesa de compraventa o del contrato de construcción.

(...)

Parágrafo 2°. En todo caso, la vigencia de los subsidios familiares de vivienda otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional podrá ser prorrogada mediante resolución expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Parágrafo 3°. En el caso de subsidios otorgados con cargo a recursos del Presupuesto Nacional, lo dispuesto en el presente artículo operará siempre y cuando exista disponibilidad de recursos y se dé cumplimiento a las normas del Estatuto Orgánico del Presupuesto.

Parágrafo 4°. Las Cajas de Compensación Familiar podrán prorrogar, mediante acuerdo expedido por su respectivo Consejo Directivo, la vigencia de los subsidios familiares de vivienda asignados a sus afiliados por un plazo no superior a doce (12) meses, prorrogable máximo por doce (12) meses más. Para los casos en los que exista giro

⁵ "CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

⁶ "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas"





MinVivienda
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

anticipado de subsidio, esta ampliación estará condicionada a la entrega por parte del oferente de la ampliación de las respectivas pólizas, antes de los vencimientos de los subsidios.” (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con la norma anterior, la vigencia del subsidio es de seis (6) meses cuando se trate de recursos del Presupuesto Nacional y 12 para el caso de las Cajas de Compensación, los cuales podrán ser prorrogados su vigencia por un tiempo igual, siempre y cuando para el caso de recursos del Presupuesto Nacional, se haya suscrito promesa de compraventa antes de su vencimiento.

CONSULTA 4:

“A la fecha no obstante pagar los trámites notariales la constructora no ha dado copia de las escrituras, transcurriendo cerca de un año de firmarse las mismas y pagarse los trámites notariales.” (Sic)

Sobre el particular es de mencionar que el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009, hablando del proceso de giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda dispone:

“Giro de los recursos. Cuando no se hiciera uso de la facultad del giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan los artículos 59 y 60 del presente decreto, la entidad otorgante girará el valor del mismo en favor del oferente de la solución de vivienda previamente declarada elegible a la cual se aplicará, una vez se acredite la conclusión de la solución de vivienda. Adicionalmente, deberá acreditarse el otorgamiento y registro de la escritura pública de adquisición, o en su defecto, el otorgamiento de la escritura pública de adquisición y la copia del recibo de caja de la solicitud de registro de la misma, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, y la constitución de una garantía a favor de la entidad otorgante, por el valor del subsidio familiar de vivienda a girar, en las condiciones señaladas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

(...)

Parágrafo 2°. La escritura pública en la que conste la adquisición, la construcción o el mejoramiento, según sea el caso, deberá suscribirse dentro del período de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Dentro de los sesenta (60) días siguientes a su vencimiento el subsidio será pagado, siempre que se acredite el cumplimiento de los respectivos requisitos en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, según corresponda. (...)” (Subrayado fuera de texto)

Se desprende de la lectura del artículo anterior, que es deber del oferente del proyecto cumplir los requisitos señalados para que se realice el desembolso del subsidio, dentro de los cuales se encuentra el proceso de escrituración, el cual debe surtirse antes del vencimiento del subsidio, por consiguiente es procedente requerirlo para que se allane a su cumplimiento e inicie las acciones correspondientes tendientes a realizar las gestiones necesarias para su legalización, caso contrario, podrá optarse, de considerarlo pertinente, acudir ante la jurisdicción ordinaria para que por medio de un proceso ejecutivo por obligación de hacer, se allane a su cumplimiento.

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co





PROSPERIDAD PARA TODOS

Igualmente, otro aspecto a tener en cuenta es la responsabilidad del notario, es decir, en caso de no entrega de las escrituras correspondientes cuando se ha efectuado el pago de los derechos notariales y no se ha otorgado la correspondiente escritura por parte del notario, evento en el cual podríamos estar en presencia de una posible falta de carácter disciplinario, consagrada en el artículo 60 del Decreto 734 de 2002⁷, sancionable por la Superintendencia de Notariado y Registro.

CONSULTA 5:

"A la fecha la administración carece de administración no obstante pagarse una cuota mensual, adoleciendo también de las instalaciones para prestar el servicio de portería."

En primer término es pertinente establecer que se entiende por expensas comunes necesarias, es así como el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, las define como:

"Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...)"

De conformidad con el artículo transcrito, estas expensas son erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales, entendidos estos como, el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes y los servicios públicos relacionados con ellos.

Acorde con lo anterior, solo será posible destinar los dineros producto de las cuotas de administración para atender gastos relacionados con el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes y servicios públicos que tengan relación con ellos y no para otros fines. En tal sentido, corresponderá a la asamblea general de propietarios tomar la decisión de la construcción de la sede de la administración y las instalaciones para el servicio de vigilancia, fijando el mecanismo para ello, de acuerdo con los lineamientos del reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

No obstante lo anterior, de haberse contemplado en el proyecto de construcción las instalaciones para el funcionamiento de la administración y portería, será responsabilidad del constructor su construcción, lo cual constituye a su vez una infracción urbanística al no dar cumplimiento a lo autorizado en la licencia de

⁷ "Faltas de los notarios. Constituye falta disciplinaria grave y por lo tanto da lugar a la acción e imposición de la sanción correspondiente, el incumplimiento de los deberes, el abuso o extralimitación de los derechos y funciones."

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co





PROSPERIDAD PARA TODOS

construcción, ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 103⁸ y 104⁹ de la Ley 388 de 1997, modificados por los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que haya lugar.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en su consulta radicada bajo el número 2014ER0035324, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹⁰ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,

JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mike Castro Roa.
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales.
Fecha: 19/05/2014, 03/06/2014

⁸ "El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. *Infracciones urbanísticas. (...)*

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. (...)

⁹ "El artículo 104 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 104. *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:

(...)

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. (...)

¹⁰ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "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."

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

