



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.,

3 - 10

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 no se aportó dirección de notificación: no fue posible notificar personalmente al ciudadano JOSE LUIS CASTILLO DUARTE.

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 4120-E1-95058 de fecha 30 de septiembre de 2013, 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.

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

Fecha de fijación 7 de noviembre de 2013

Fecha de desfijación 14 de noviembre de 2013

**HECTOR ALEXANDER TORRES MORALES**  
Coordinador Grupo de Conceptos Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Héctor Alexander Torres Morales  
Elaboró: Mike Castro Roa  
Aprobó: Héctor Alexander Torres Morales





MinViviendo  
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Bogotá D.C.,

01 NOV. 2013

7110-2 95058

Señor  
JOSE LUIS CASTILO DUARTE  
Administrador  
Conjunto Residencial Niza VIII-53  
Bogotá D.C.

ASUNTO: Consulta – Determinación del uso de un conjunto.  
Radicado: 4120-E1-95058 del 30 de septiembre de 2013.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 02/10/2013.

Cordial Saludo Señor Castillo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula un interrogante relativo a la determinación del uso de un conjunto de conformidad con la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, 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 2011<sup>2</sup>, 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.

CONSULTA:

*"(...) Partiendo de las premisas anteriores, solicitamos su concepto con el fin que ustedes como ente competente determinen o no si el conjunto en mención es residencial o mixto. (...)"*

En primera instancia cabe señalar que el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, estableció el término de un año a partir de entrada en vigencia de la ley para que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes de las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 ajustaran a la normativa de la Ley 675 de 2001, sus reglamentos; disposición que fue prorrogada por seis (6) meses más mediante el Decreto 1380 de 2002, siendo hasta el 11 de enero de 2003 la fecha límite para realizar dichas reformas.

<sup>1</sup> "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

<sup>2</sup> "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. (...)"





El artículo 87 de la Ley 675 de 2001, derogó las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas; por lo que no hay lugar a conflicto de normas sobre el particular, siendo la norma vigente la Ley 675 de 2001.

Sobre el particular tenemos que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, establece las definiciones de lo que se entiende por conjunto de uso residencial, conjunto de uso comercial y conjunto de uso mixto, a saber:

*“Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.*

*Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.*

*Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.” (Subrayado fuera de texto)*

Ahora bien, el artículo 7° del Decreto 1469<sup>3</sup> de 2010, define la licencia de construcción como:

*“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. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)” (Subrayado fuera de texto)*

De acuerdo con la normativa antes expuesta, es la licencia de construcción del edificio o conjunto, la que concreta el uso para el cual fue destinado, la que debe encontrarse en armonía con el plan de ordenamiento territorial, que es el instrumento que determina los usos del suelo del municipio o distrito<sup>4</sup>. En conclusión, un conjunto será residencial cuando su uso sea habitacional, y mixto, cuando su uso comprenda diversas actividades, vivienda, comercio, industria u oficinas.

<sup>3</sup> “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.”

<sup>4</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 7, Numeral 4, “4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.”



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Por último, el artículo 6<sup>5</sup> de la Ley 675 de 2001, establece que en conjunto con la escritura de constitución de la propiedad horizontal debe protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces, por lo que los usos consignados en la escritura de constitución de la propiedad horizontal deben coincidir con los usos establecidos en la licencia de construcción del edificio o conjunto.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada en el radicado 4120-E1-95058, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>6</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

  
DORIS ALICIA JURADO REGALADO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)

Elaboró: Mike Castro Roa.   
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales.   
Fecha: 29/10/2013, 30/10/2013.

<sup>5</sup>Ley 675 de 2001 Artículo 6, "Documentación Anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

PARÁGRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura."

<sup>6</sup> 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 respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."



