



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**7110-2-25712**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
3/5/2013 7:25:7 FOLIOS:1 ANEXOS 0  
AL CONTESTAR CITE: 7110-E2-25712  
TIPO DOCUMENTAL CORREO ELECTRONICO  
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO CARLOS MAURICIO SORIANO MONTENEGRO

Bogotá D.C., **02 MAYO 2013**

Señor  
CARLOS MAURICIO SORIANO MONTENEGRO  
Carrera 86 c 53 c-41 apto 1219 celular 3003583238 *ciudad.-*  
E-mail: [nkima2867@yahoo.com](mailto:nkima2867@yahoo.com)

Asunto: Consulta- Pago de Administración por el Constructor.  
Radicación 4120-E1-25712 del 26/03/2013.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 02/04/2013.

Respetado señor SORIANO MONTENEGRO:

Esta Oficina recibió bajo el radicado del asunto, su consulta en la cual formula una serie de interrogantes sobre el Pago de Administración por el Constructor en la Propiedad Horizontal.

Sobre el particular, cabe señalar que mediante radicado 4120-E1-40115 del 11/07/2012 se recibió la consulta elevada por Usted, donde formula los mismos interrogantes, la cual fue atendida por esta Oficina y remitido a su correo electrónico mediante el oficio 7110-2-40115 del 24/07/2012.

Por tal motivo nos permitimos muy respetuosamente reenviarle nuevamente el oficio en mención con el cual se da respuesta a sus interrogantes.

Cordialmente,

  
DANIELA ASTRID HERNANDEZ CORZO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: Respuesta Oficio 7110-2-40115 del 24/07/2012. Dos (2) folios.

Elaboró: Sandra Judith Soto Ángel - OAJ *JS*  
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales - OAJ *HTM*  
Fecha: 29/04/2013.

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 1043  
[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)



Bogotá D.C., 24 JUL. 2012

7110-2-40115

Señor  
CARLOS MAURICIO SORIANO MONTENEGRO  
E-mail: [nkirna2867@yahoo.com](mailto:nkirna2867@yahoo.com)

Referencia: Consulta – Pago de Administración por el Constructor.  
Radicado 4120-E1-40115 del 11/07/2012.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 11/07/2012.

Respetado señor Soriano Montenegro,

En atención a su consulta radicada bajo el número de la referencia, en la cual formula una serie de interrogantes relacionados con la interpretación y aplicación de 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 1 y 2:

"¿De conformidad con la ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) y del reglamento de propiedad horizontal quiero saber si la constructora está obligada a cancelar administración de acuerdo con su coeficiente así no hayan terminado de construir la etapa 3.?" (Sic)

"¿De conformidad con la ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) y del reglamento de propiedad horizontal quiero saber si la constructora está obligada a cancelar administración de las etapas 2 y 4 que están utilizando espacios y ensuciando nuestra unidad.?" (Sic)

El artículo 29 de la Ley 675 de 2001, establece que los propietarios de los bienes privados se encuentran obligados a contribuir en el pago de las expensas comunes necesarias con el objeto de garantizar la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; la contribución a las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

De otra parte, el artículo 7° de la citada ley establece que cuando se desarrolle el proyecto por etapas, el propietario inicial (constructor), deberá en el reglamento de propiedad horizontal determinar dicha circunstancia definiendo un coeficiente de copropiedad provisional de los bienes privados de las etapas conformadas.

A su turno, se precisa que el coeficiente de copropiedad busca establecer el índice de participación con el que cuentan los propietarios de los bienes privados a efectos de contribuir en el pago de las expensas comunes del edificio o conjunto (cuotas ordinarias y extraordinarias de administración)<sup>3</sup>. *e*

<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. (...)"

<sup>3</sup> Ver numeral 3°, artículo 25 de la Ley 675 de 2001.



En razón a lo enunciado, al existir un coeficiente de copropiedad provisional tratándose de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se desarrollen por etapas, los propietarios de los bienes privados (propietario inicial y demás propietarios en caso de existir), deben contribuir al pago de las expensas comunes de acuerdo con el coeficiente provisional fijado en el respectivo reglamento, por cuanto dichos recursos contribuyen a la conservación de los bienes comunes, entre otros aspectos.

Consulta 3:

*"¿Quiero saber si existe normatividad alguna a la que se someta el reglamento de propiedad horizontal que exprese en qué porcentaje se deben construir parqueaderos comunales y de cuánto deben ser, para el caso de viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP)?"*

En lo que respecta al número de parqueaderos que se deben incorporar dentro de cada proyecto de vivienda (VIS o VIP), éste es un aspecto que se encuentra previsto en el plan de ordenamiento territorial -POT del respectivo municipio o distrito donde se ubique el proyecto. Por lo cual, respetuosamente me permito sugerirle elevar la presente consulta a la respectiva Oficina de Planeación Municipal del lugar de su residencia, o a la entidad que haga sus veces, a efectos de que le brinden la información requerida, de tal suerte que sea posible verificar que lo establecido en el POT se encuentre acorde con lo autorizado en la respectiva licencia de construcción.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>4</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MIGUEL ERNESTO CAICEDO NAVAS

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó Heclor Alexander Torres Morales

Fecha 19/07/2012

<sup>4</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 respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."