

Bogotá D.C., 26 de marzo de 2019

Señor  
**JOSUÉ GÓMEZ RINCÓN**

**Radicado:** 1-2019-15486

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la petición del asunto, mediante la cual solicita *“me sea actualizada la información la cual anexo abajo dada por ustedes en el año 2012 y codificarla si hasta el día de hoy se ha efectuado algún cambio en la normas (sic)”*, anexando el radicado SDP 2-2012-34542 que versa sobre la desafectación de bienes comunales no esenciales regulada por la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*.

Sea lo primero aclarar que el presente es un pronunciamiento de carácter general y abstracto y se emite bajo lo indicado por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>1</sup>, por cuanto el contenido de la solicitud que dio origen al radicado sobre el que solicita actualización no se aporta por el peticionario ni reposa en los archivos de la entidad, de acuerdo con consulta realizada ante la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental.

Con relación a la desafectación de bienes comunes no esenciales, el artículo 20 de la Ley 675 de 2001 establece que esta puede efectuarse siempre que se cuente con autorización previa por parte de la autoridad municipal o distrital competente y que la asamblea general vote favorablemente al respecto, alcanzando por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad, definiendo también que actuaciones al respecto puede adelantar el administrador de la propiedad horizontal<sup>2</sup>. Esta decisión implica una reforma

<sup>1</sup> Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: *“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. (...)”*

<sup>2</sup> Ley 675 de 2001. (...) Artículo 38. *Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y*

*EVITE ENGAÑOS:* Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 3

al reglamento de propiedad horizontal, y un ajuste en lo que a coeficientes se refiere, la cual se protocolizará mediante escritura pública y se registrará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Público correspondiente, para que se abra el folio de matrícula para el bien desafectado.

No obstante, si se trata de la desafectación de los parqueaderos sea de los habitantes del edificio o conjunto o para los visitantes, el texto legal dispone que esta desafectación estará condicionada a la reposición de dichos parqueaderos, en igual o mayor número siempre que se cumplan las normas urbanísticas dispuestas para este fin.

Considerando que como resultado de la desafectación estos bienes pasarán a ser bienes de carácter particular de propiedad de la persona jurídica que se ha formado como resultado de la constitución de la propiedad horizontal, será posible entonces, efectuar actos o negocios sobre los mismos, los cuales además serán objetos de cargas y beneficios relativos al derecho de propiedad. En este punto es necesario que el administrador observe lo que la asamblea general dispuso en el acto de desafectación, así como lo dispuesto en el respectivo reglamento.

Por otra parte, el trámite de licencias urbanísticas se encuentra regulado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, que en su artículo 2.2.6.1.1.7, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, se refiere específicamente a las licencias de construcción y sus modalidades (obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento) como *"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. (...)"*.

Adicionalmente, el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, hace mención al trámite de aprobación de planos de propiedad horizontal, el cual consiste en *"la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder*

---

*decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. (...)"*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



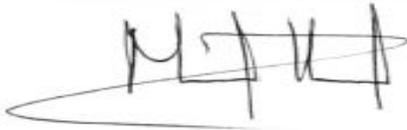
GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 2 de 3

*fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.”.*

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 3 de 3