



Bogotá D.C.,

573

Señor

Anónimo**Correo Electrónico DENUNCIASFLAMENCOS2@GMAIL.COM**

Ciudad

REFERENCIA: Requerimiento No. 1116462020 Radicado No. 20204600912092

ASUNTO: Problemas con la Administración

Por medio del presente y dando alcance a su queja impetrada mediante el Sistema Distrital de Quejas y Soluciones, al respecto me permito hacer las siguientes aclaraciones sobre su escrito:

1 Que son ustedes un ente privado regidos por la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.

2 Conforme a su petición les indico que las únicas funciones atribuidas a la Alcaldía Local de Bosa con respecto al régimen de propiedad horizontal son las establecidas en los artículos 8 y 47 de la Ley 675 de 2001; por lo tanto, no somos competentes para determinar la legalidad de las decisiones tomadas por los copropietarios, ya que estos actos son aprobados por los copropietarios. Que, en asamblea general o extraordinaria, por mayoría nombrar, encargar o destituir a los miembros del Consejo de Administración o al Representante Legal (Administrador), Revisor Fiscal, en la mismas ejercen la vigilancia y control a los miembros y del consejo. La Alcaldía Local por competencia no puede intervenir sobre las decisiones que toman las entidades regidas y sometidas a propiedad horizontal puesto que para eso existen las autoridades competentes por lo cual le indico y transcribo los siguientes artículos de la 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: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año. 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda,*



sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo”.

ARTÍCULO 37. “Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”.

ARTÍCULO 47. “Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite”.

En caso de no estar de acuerdo con las decisiones contenido de la asamblea puede actuar conforme al “**Artículo 382. De la Ley 1564 de 2012 Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.** La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción. En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale”.

ARTÍCULO 58. “Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la

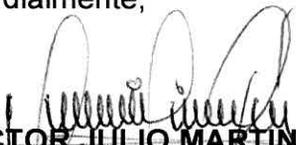


aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. PARÁGRAFO 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. PARÁGRAFO 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. Se seguirá el procedimiento verbal sumario conforme a lo dispuesto en el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 inciso primero "1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan el artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001".

Conforme a las pretensiones y las denuncias por usted narradas, debe acudir a la justicia o entidad que le corresponde por competencia presentar sus evidencias presentar la respectiva denuncia y ellos determinaran y tomaran las decisiones correspondientes:

Este Despacho los invita a solucionar sus diferencias de manera conciliatoria y pacífica.

Cordialmente,



VICTOR JULIO MARTINEZ DIAZ
Coordinador Área Gestión Policiva y Normativa
Elaboró Néstor Garcés H..

LA PRESENTE SE FIJA EN CARTELERA VISIBLE AL PUBLICO DE LA OFICINA DE ASESORIA JURIDICA DE LA ALCALDÍA LOCAL DE BOSA, POR UN TERMINO DE 10 DIAS HABLES, TENIENDO EN CUENTA QUE LA PERSONA ANONIMA NO APORTA DIRECCION DONDE SE LE PUEDE ENVIAR LA RESPUESTA SE FIJA HOY _____ SIEMDO LAS 7:00 A A.M. Y DESFIJA HOY _____ SIENDO LAS 4:30 P.M.

VICTOR JULIO MARTINEZ DIAZ
Coordinador Área Gestión Policiva y Normativa
Elaboró Néstor Garcés H..

