



2020EE0040637



Bogotá, D.C.,

Señora

ZENITH GONZÁLEZ MEJIA

zgonzalez08@hotmail.com

Asunto: Consulta- Adecuaciones locativas.
Radicado 2020ER0046763 del 01 de junio de 2020.

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto es preciso señalar que de acuerdo con el Decreto 3571 del 27 de septiembre de 2011¹, artículo 7² esta Oficina Asesora Jurídica tiene la función de emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En ese sentido, la petición se atiende en la modalidad de consulta, para lo cual cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 14³ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015, en los siguientes términos:

CONSULTA

"(...) Soy madre cabeza de familia y compré una vivienda con un préstamo empresarial.

Con otro préstamo empecé a adecuarla para vivirla echándole un piso de cerámica y piso en Terraza y por la pandemia no han terminado los trabajos para poder mudarme, estoy pagando arriendo y no he podido mudarme a mi casa porque no está permitido estos trabajos .

Quisiera q me ayudarán porque deberían permitir realizar adecuaciones de vivienda nueva porque habemos muchos colombianos en la misma situación y mis finanzas se están quebrando porque pago arriendo y pago cuota de casa. (Sic)

CONSIDERACIONES

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

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."

² "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. (...)".

³ "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)



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 básico⁴.

Teniendo en cuenta el tema de consulta, resulta preciso indicar que el Presidente de la República a través de los Decretos 417 del 17 de marzo de 2020 y 637 del 06 de mayo de 2020, declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional por el término de 30 días calendario contados a partir de su entrada vigencia y con base en ello, adoptó mediante Decretos legislativos, las medidas necesarias para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos en los diversos sectores administrativos y económicos.

En materia de vivienda, en particular sobre propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 (Disponible para consulta en el link <http://www.minvivienda.gov.co/Decretos%20Vivienda/0579%20-%202020.pdf>) y adoptó, entre otras las medidas transitorias de:

- (i) suspensión de acciones de desalojo,
- (ii) aplazamiento del reajuste del cánon de arrendamiento,
- (iii) estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento en los que no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes,
- (iv) prórroga de los contratos de arrendamiento,
- (v) destinación de recursos del fondo de imprevistos de la propiedad horizontal,
- (vi) reuniones de la asamblea de propietarios de la propiedad horizontal y
- (vii) reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes.

En el marco de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19, declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 y prorrogada hasta el 31 de agosto de 2020 a través de la Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 de la misma entidad, el Presidente de la República expidió el Decreto 749 del 28 de mayo de 2020 *“Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público”*.

En el citado decreto se dispuso que los gobernadores y alcaldes, permitirán el derecho de circulación de las personas en ciertos casos o actividades con el fin de garantizar el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, así:

⁴ *“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”*.



“(…) 18. Las actividades del sector de la construcción, ejecución de obras civiles y la remodelación en inmuebles, así como el suministro de materiales e insumos exclusivamente destinados a la ejecución de las mismas.

Parágrafo 1. Las personas que desarrollen las actividades antes mencionadas deberán estar acreditadas o identificadas en el ejercicio de sus funciones o actividades.

(…) Parágrafo 5. Las personas que desarrollen las actividades mencionadas en el presente artículo, para iniciar las respectivas actividades, deberán cumplir con los protocolos de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para el control de la pandemia del Coronavirus COVID - 19. Así mismo, deberán atender las instrucciones que para evitar la propagación del Coronavirus COVID-19 adopten o expidan los diferentes ministerios y entidades del orden nacional y territorial.”

Ahora bien, se precisa que el Decreto Legislativo 539 del 13 de abril de 2020 estableció que durante el término de emergencia sanitaria, el Ministerio de Salud y Protección Social será el competente para expedir los protocolos que sobre bioseguridad se requiera para todas las actividades económicas, sociales y sectoriales que se encuentran autorizadas con el fin de mitigar, controlar y evitar la propagación de la pandemia y realizar su adecuado manejo.

En plena concordancia con el parágrafo 5 citado, se emitió la Circular Conjunta 001 del 11 de abril de 2020 y se adoptó el protocolo de bioseguridad especial para el manejo y control del riesgo del Coronavirus Covid-19 en el sector de la construcción de edificaciones, expedido por el Ministerio de Salud y Protección Social a través de la Resolución 682 del 24 de abril de 2020, el cual será objeto de vigilancia por parte de la secretaría o entidad municipal o distrital que corresponda a esta actividad económica.

Finalmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Circular Externa No. 001 del 29 de mayo de 2020, a través de la cual impartió directrices sobre la realización de remodelaciones en el marco de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid-19 en el sentido de indicar que las remodelaciones en inmuebles podrán realizarse bajo las siguientes consideraciones:

(i) Las empresas y particulares que presten servicios de remodelación en bienes inmuebles deberán dar cumplimiento al protocolo de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para las actividades de remodelación y adecuación de bienes inmuebles.

(ii) Hasta el primero (1º) de julio de 2020, no podrán realizarse obras de remodelación en inmuebles con destinación habitacional que se encuentren sometidos a propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición radicada bajo el número 2020ER0046763 aclarando que los alcances del presente concepto son los establecidos



en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

JOSE MARIO OVALLE ROMERO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Valentina Díaz Mojica-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ

5 "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.