 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p><b>OFICIO</b></p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 1 de 3

**Oficio No. 1221**

Bucaramanga, 16 de junio de 2026.

Señor(s)  
**ANÓNIMO**  
Ciudad

Con Copia:

Señor(es):  
**JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL (JAL – 12)**  
**COMUNA 12**  
**CABECERA DEL LLANO**  
Tel: 6076807408 - 3160105676  
Email: [jalcabecera12@gmail.com](mailto:jalcabecera12@gmail.com)  
Ciudad


**ASUNTO:** Respuesta radicado INVISBU No. 20265254183

Cordial saludo,

De manera atenta me permito dar respuesta al Derecho de Petición de la referencia y estando dentro de la oportunidad señalada por el artículo 14 y siguientes de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el art. 1 y ss de la ley 1755 de 2015, por la cual se regula el Derecho Fundamental y se sustituye el título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en los siguientes términos:

Frente a copia de petición de queja por presuntas irregularidades presentadas en persona jurídica de propiedad horizontal denominada EDIFICIO ROCHESTER ubicada en la calle 49 No. 35 A – 17 del Barrio Cabecera del Llano del Municipio de Bucaramanga, relacionada con el funcionamiento permanente y masivo de actividades de hospedaje turístico y rentas cortas, en principio cabe precisar que la competencia del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga – INVISBU, respecto al **Régimen de Propiedad Horizontal**, se limita a lo estipulado en el Acuerdo 048 de 1995 letra ñ y los artículos 8 y 47 de la Ley 675 de 2001, la cual únicamente hace referencia a: **(i) Inscripción de la personería jurídica que surge de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, (ii) la certificación de su existencia y representación legal, (iii) la inscripción de la escritura de extinción de la propiedad horizontal, (iv) requerir al administrador(a) que se niegue a entregar copia de las actas que están bajo su custodia.**

De esta manera, con el ánimo de brindar información a su solicitud, la Subdirección Jurídica del Instituto, se permite dar respuesta de la siguiente manera, advirtiendo que las orientaciones emitidas por esta Institución en desarrollo de sus competencias se surten en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, es decir, no tienen carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la entidad y tampoco resultan de obligatorio cumplimiento o ejecución.

 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p><b>OFICIO</b></p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 2 de 3

**Oficio No. 1221**


Es así como, en principio cabe precisar que el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - **INVISBU NO tiene facultades de Auditoría, Inspección, Vigilancia y Control** sobre las copropiedades, sus administradores o conflictos particulares entre propietarios, por ende, no puede dar trámite a su queja y su solicitud de intervención, ya que no se encierra dentro de nuestro marco de funciones la de sancionar a las personas jurídicas de propiedad horizontal o sus residentes o habitantes por la violación a las normas de convivencia e imposición de multas sin el cumplimiento de ellos requisitos legales o la de cumplir funciones reguladoras.

Por lo anterior, el cumplimiento de los parámetros establecidos en el precepto normativo (ley 675 de 2001), serán responsabilidad del administrador como representante legal, el consejo de administración e incluso la misma asamblea general de propietarios quienes deberán sanear su actuación con miras a dirimir las controversias que se susciten bien ante terceros mediante los mecanismos de solución de conflictos o ante las autoridades judiciales competentes.

En consecuencia, cabe mencionar que los conflictos que se estén generando al interior de la Propiedad Horizontal, deben ser resueltos conforme lo establece el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual estipula:

*“CAPITULO I - De la 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” (Negrita fuera de texto).*

Es por esto que, se resalta, que en consonancia con el artículo 29 de la Constitución Nacional, cualquier persona que considere que el administrador de una copropiedad no está cumpliendo con sus funciones establecidas en el art. 50 de la ley 675 de 2001, o que se está violando el reglamento de propiedad horizontal o alguna disposición legal, podrá iniciar ante el Juez de competencia, proceso judicial de conformidad con lo estipulado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, y artículo 390 Numeral 1, de la Ley 1564 de 2012, toda vez que éste es el competente para conocer de los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal; y en especial las obligaciones del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	<b>OFICIO</b>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 3 de 3

**Oficio No. 1221**

De otra parte, en lo relacionado con las actividades de vivienda turística o rentas cortas en personas jurídicas de propiedad horizontal, le informamos que, la norma que regula la materia, la Ley 1558 de 2012 y la Ley 2068 de 2020 y demás normas concordantes, contemplaron entre otras obligaciones las siguientes:

1. Los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, deberán reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de esto contemplará sanciones económicas (multas) a instaurar al administrador por parte del Ministerio de Turismo.
2. El prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido para este fin en el reglamento y adicionalmente las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo a través de la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC-.
3. Diligenciar y conservar las tarjetas de Registro: Es requisito diligenciar, por cada hospedado, una tarjeta de registro que deberá permanecer en la administración del edificio o conjunto residencial, para efectos de control y contener como mínimo la información establecida en la ley.

Cualquier información adicional, recomendamos consultar directamente a la fuente que regula el asunto, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, email: [info@mincitur.gov.co](mailto:info@mincitur.gov.co)

Del mismo modo, los ciudadanos que deseen presentar alguna queja por una irregularidad relacionada, pueden remitirla ante la SIC en la Dirección: Calle 24 No. 7 - 43 local 108, Bogotá D.C., Colombia o a través de su plataforma web: <https://servicioslinea.sic.gov.co/servilinea/pqrsf/>

No obstante, lo anterior, se remitirá por competencia la presente petición ante la Superintendencia de Industria y Comercio para los fines conducentes.

Por todo lo anterior, de conformidad con la solicitud, se informa que Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga - INVISBU, ha contestado este derecho de petición de forma CLARA, PRECISA y de FONDO, de conformidad con lo señalado en la ley 1437 de 2011.

Estaremos atentos a recibir la información requerida en el presente escrito y/o a cualquier duda e inquietud que se presente al correo electrónico: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co) o en la línea telefónica 7000320 ext. 116.

Cordialmente,



**FREDDY FERNANDO FLÓREZ AFANADOR**  
Subdirector Jurídico

Proyecto: Juan Pablo Rangel Barrera – Profesional Universitario

