



S-CO-SINT-UC-CU-2025-23902

Manizales, 15 de julio de 2025

Señor,
ANÓNIMO
Manizales

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD DE VISITA TÉCNICA – EDIFICIO ARCOBALENO
Referencia: E-CO-2025-19380

Cordial saludo:

En atención a la solicitud presentada respecto a la construcción de una pérgola en la terraza del apartamento S02 del Edificio Arcobaleno ubicado en la Carrera 23 No. 47-41 barrio San Jorge, el Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico, adscrito a la Secretaría del Interior, realizó visita de inspección el día 11 de julio de 2025.

Durante la visita no se evidenciaron labores constructivas en ejecución. Cabe señalar que, debido a que la estructura ya se encontraba concluida, no fue posible establecer con certeza las técnicas constructivas empleadas ni el momento exacto de su realización

Sin embargo, y conforme a lo reportado en la queja, se hace necesario aclarar que las terrazas mencionadas corresponden a **bienes comunes de uso exclusivo**, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 675 de 2001, el cual establece:

“Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.”

A su vez, el artículo 23 de la misma ley señala las obligaciones de los propietarios que disfrutan del uso exclusivo de estos bienes comunes, entre las cuales se incluye:

1. *No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
2. *No cambiar su destinación.*
3. *Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
4. *Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.*

Dado lo anterior, la competencia para atender situaciones que involucren modificaciones, construcciones o cambios de uso en estos bienes comunes de uso exclusivo recae directamente en la administración y consejo de administración de la copropiedad, conforme al reglamento interno y al manual de convivencia.

Por su parte, esta dependencia actúa dentro del marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que la competencia de Control Urbanístico corresponde a ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, verificando el cumplimiento de las licencias urbanísticas y normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Finalmente, en concordancia con el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, cuando una petición es dirigida a una autoridad sin competencia directa, esta debe comunicarlo al interesado. En este caso, al tratarse de un bien común de uso exclusivo bajo régimen de propiedad horizontal, esta situación deberá ser tratada y resuelta por la administración/copropiedad del edificio Arcobaleno, quien posee la competencia para ejercer control y hacer cumplir las normas internas de la copropiedad.

Anexamos evidencia fotográfica de la visita técnica efectuada.



Imágenes 1 – 2. Evidencia fotográfica de visita técnica efectuada. Equipo técnico de vigilancia y control urbanístico.

Agradecemos su atención y quedamos atentos ante cualquier inquietud o información que desee adicionar;



ING. VALENTINA ZULUAGA SERNA

Profesional Universitario

Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico

Secretaría del Interior

Alcaldía de Manizales