



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C

Instituto
Participación y
Acción Comunal



ABC

INQUIETUDES CIUDADANAS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá sin indiferencia

Colección participación sin indiferencia



LUÍS EDUARDO GARZÓN

Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

JUAN MANUEL OSPINA RESTREPO

Secretario de Gobierno

OLGA BEATRIZ GUTIÉRREZ TOBAR

Directora General Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC

JORGE FLORÉZ GARZÓN

Subdirector de Fortalecimiento de la Organización Social

JOSÉ RAFAEL VECINO OLIVEROS

Jefe Oficina Asesora Jurídica

PATRICIA CRUZ VARGAS

ANA MILENA OSORIO

Profesionales Subdirección de Fortalecimiento - Propiedad Horizontal

Una Iniciativa de:

MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Especiales agradecimientos a:

Comité Jurídico Mesa Distrital de Propiedad Horizontal
Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada
Departamento Administrativo del Espacio Público
Dirección de apoyo a Localidades Secretaría de Gobierno Distrital
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

Asesoría Editorial

OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES IDPAC

ISBN: 978-958-98453-6-3

Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC)

Cra. 30 No. 24 – 90 piso 14

Teléfono: 241 79 00

www.participacionbogota.gov.co

idpac@participacionbogota.gov.co

2007.



Colección participación sin indiferencia



Históricamente, a Bogotá se le ha mirado desde su extensión, sus poblaciones, su entorno, su diversidad, su movilidad y hasta su clima. Pero hasta la Administración de Luis Eduardo Garzón no se le había mirado desde las alturas: como la vemos cerca de 3,5 millones de personas que habitamos en edificios.

La Bogotá Sin Indiferencia, a través del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC) reconoció por primera vez esta nueva y masiva forma de organización ciudadana y le dio visibilidad y representatividad.

Para comenzar, los habitantes de la propiedad horizontal no somos solo un número. Convivimos a diario con problemáticas y oportunidades y construimos sociedad a partir de la forma como nos relacionamos con los vecinos de apartamento o de conjunto residencial básicamente porque compartimos pequeñas estructuras que requieren de organización, autoridad, compromiso, lógica y un alto grado de participación para lograr el bien común.

Las zonas comunales, la seguridad de los niños, la presencia de las mascotas, el uso de los ascensores, el mantenimiento de los parqueaderos, entre otros, son detalles que marcan la convivencia y que determinan la forma como una pequeña sociedad enmarcada en un edificio puede estancarse intentando buscar fórmulas para ponerse de acuerdo o ir más allá y construir una sólida organización comunitaria, por ejemplo.

Y el primer paso para ello es la información. Esa es la idea de esta publicación. Entregarle a los bogotanos y las bogotanas toda la información disponible posible acerca de la propiedad horizontal. Por eso se llama ABC.

Para un mejor entendimiento, este documento está desarrollado a manera de preguntas y respuestas. Clasificadas en los ámbitos profesional, asociativo y gremial; en temas relacionados con la actividad constructora y en temas que tienen que ver con el espacio público y el medio ambiente. También hay dudas esclarecidas acerca de la gestión administrativa, la prestación de los servicios públicos y la seguridad y la vigilancia privada, además de un aparte especial por la cultura de la legalidad en los servicios de la vigilancia privada.

El IDPAC es la entidad encargada de fortalecer las organizaciones de propiedad horizontal para fomentar su participación en los procesos de organización social, planeación local y construcción de lo público. Por esta razón nuestra intención es proporcionarle herramientas sólidas a las comunidades con el fin de que sean protagonistas de su propio desarrollo e incidan en la construcción de una visión más social y comprometida con el mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, máxime si somos mayoría quienes habitamos en propiedad horizontal.

Una muestra de ellos es la creación de la Mesa Ciudadana Distrital de Propiedad Horizontal que actualmente convoca a residentes, organizaciones e interesados en el tema. La otra, es esta publicación, con la cual queremos darle a los ciudadanos y las ciudadanas la mayor información posible para que participen en todas las instancias a través de las cuales puedan continuar edificando una Bogotá Sin Indiferencia.

OLGA BEATRIZ GUTIÉRREZ TOBAR

Directora General

INSTITUTO DISTRITAL DE LA PARTICIPACIÓN Y ACCIÓN COMUNAL

Colección participación sin indiferencia



INTRODUCCIÓN

El Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal -IDPAC, contempla dentro de su misión el fortalecimiento de Organizaciones Sociales de la ciudad, por medio de estrategias y acciones enmarcados en proyectos y propuestas que desde los principios del actual gobierno Distrital, solidaridad, equidad, autonomía, diversidad, participación, empleo e ingresos y probidad, propicien la participación efectiva, real e incluyente con la meta de construir ciudadanía y comunidad solidaria con la responsabilidad de pensarse y actuar por una mejor ciudad.

Dentro del Programa Participación para la decisión correspondiente al Eje de Reconciliación del Plan de Desarrollo Bogotá sin Indiferencia, el IDPAC ha desarrollado una serie de acciones orientadas a la formación, apoyo e integración en materia de propiedad horizontal y relacionamiento con quienes habitan esta forma de habitar la ciudad.

Por ello entre los años 2005-2007 se han realizado el primer y segundo encuentro de propiedad y el Primer Foro Distrital de Propiedad Horizontal, igualmente hemos promovido y fortalecido un espacio participativo denominado mesa ciudadana distrital de propiedad horizontal. Con estos trabajos hemos logrado:

- Reunir a las organizaciones de propiedad horizontal, administradores, consejos de administración, planificadores, lonjas, constructores y en general copropietarios, preocupados por el papel estratégico y social de la intervención de la propiedad horizontal.
- Promover espacios de reflexión frente a la organización social en propiedad

horizontal, la convivencia, la normatividad, en el marco de la propiedad horizontal

- Lograr una mayor aproximación entre las instituciones distritales y los ciudadanos y ciudadanas relacionados con la propiedad horizontal.
- Configurarla -Propiedad Horizontal- como una organización social que promueva la participación de la ciudadanía y su inclusión en la construcción social de la ciudad.

En los mencionados encuentros se han realizado un gran volumen de preguntas relacionadas con diferentes temas de interés para los ciudadanos que habitan en propiedad horizontal. Estas preguntas han sido respondidas por expertos en el tema y funcionarios distritales y nacionales, entre ellos: miembros del comité jurídico de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, Departamento Administrativo del Espacio Público y la Dirección de apoyo a Localidades Secretaria de Gobierno Distrital. Estas respuestas configuran en primera instancia el ABC comunitario de la propiedad horizontal, iniciativa ciudadana respaldada por el IDPAC.



Colección participación sin indiferencia



Contenido

1- Sobre el caracter profesional, asociativo y gremial de la propiedad horizontal.....	Pag. 11
2 -Sobre la actividad constructora.....	Pag. 17
3- Sobre espacio público y medio ambiente	Pag. 25
4- Sobre la gestión administrativa	Pag. 43
5- Sobre la prestación de servicios públicos.....	Pag. 53
6- Sobre la seguridad y vigilancia privada	Pag. 65
7- Sobre la participación comunitaria	Pag. 75

Colección participación sin indiferencia



SOBRE EL CARÁCTER PROFESIONAL, ASOCIATIVO Y GREMIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



1) ¿Cuál es la proyección de la propiedad horizontal como profesión, para personas naturales y jurídicas?

Los vocablos propiedad horizontal abarcan un tema muy extenso, en que acuden un sin número de actividades humanas. Hay diferentes procesos que inician desde las políticas estatales, departamentales y municipales de vivienda, urbanismo y construcción, el diseño, constitución y construcción de obras ya determinadas, hasta el día a día de las comunidades asentadas en ellas.

En los procesos enunciados tienen cabida distintas profesiones y oficios, como políticos, ingenieros: catastrales, civiles, urbanísticos, eléctricos, electrónicos, sanitarios; arquitectos, abogados, economistas, contadores, sociólogos, psicólogos; administradores: de empresas, de proyectos constructivos, inmobiliarios, de propiedad horizontal, de establecimientos de comercio, hospitalarios; contratistas, subcontratistas, ejecutores de obra, decoradores, plomeros, electricistas, carpinteros en madera y metálica, fontaneros, vidrieros, aseguradores, vigilantes, aseadores, etc.; además que varían los enfoques dependiendo la destinación de los proyectos (vivienda, comercio, mixtos, turismo y vacacionales, parques empresariales, industriales, otros).

Profesionalizarse una sola persona en todas las actividades es muy complejo, entendemos la pregunta por el profesionalizarse en un segmento de la propiedad horizontal: ¡su administración!

En el momento la actividad es muy casera y empírica, la catalogamos como una ocupación, donde en la mayoría de los casos de edificios y conjuntos de vivienda, mixtos y centros comerciales pequeños, se llega a administrar por accidente, sumado a que es una oportunidad de ingreso, unida a la característica de que no hay que invertir grandes sumas para hacerlo.

Se han constituido sociedades administradoras con capitales muy pequeños, con usanzas y costumbres propias de cada grupo, basadas en un desarrollo experimental, y así han operado a través de la historia.

La apertura de tratados internacionales, las llegadas de capitales extranjeros, el buen momento constructivo que vive el país, el aumento diario de proyectos del sistema propiedad horizontal, imponen condiciones de mercado exigente ya, vislumbran la inminente profesionalización del ejercicio de administrar copropiedades en sus distintas especialidades, acompañada de un cambio de mentalidad en las comunidades para contratar personas capaces y capacitar a los actuales administradores.

Se anota la llegada al país de empresas multinacionales que traen portafolios de servicios administrativos realizados a través de profesionales, donde las empresas nacionales han de repensar el negocio, diversificar sus ofertas, reposicionarse para no ser excluidos del mercado.

2) ¿Cómo ha funcionado la capacitación en propiedad horizontal?

Quienes la han organizado hasta el momento, lo han hecho en el marco de la educación informal de que trata la ley 115 de 1994, la que no requiere aprobación ni control de autoridad educativa alguna, es de tipo informativo o capacitación complementaria, su intensidad no pasa de 300 horas, donde la inversión es mínima: un alquiler de un salón, unos conferencistas y un certificado de asistencia (seminarios, talleres, diplomados).

Al respecto el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal a través de la Escuela de Participación y Gestión Social, ha realizado diferentes procesos de capacitación que involucran aspectos

de la propiedad horizontal, la organización, y la participación entre otras.

3) ¿Por qué no se ha reglamentado la idoneidad del administrador como lo dispone el art. 50 de la ley 675 del 2001?

La única autoridad que puede reglamentar las profesiones, ocupaciones y oficios es el Congreso de la República por mandato del artículo 26 de la Constitución Política, cuando estas ofrezcan riesgo social; en aquellas que no ofrecen riesgo social hay libertad de escoger y desarrollarlas siempre que sean lícitas; corrobora lo expresado las sentencias c- 031 de 1999 , c-087 de 1998, de la Corte Constitucional sobre la reglamentación de oficios y actividades de secretarías, periodista, respectivamente, y sentencia c-1265/00, sobre el derecho a ejercer profesión u oficio.

El administrar copropiedades en concepto del ministerio de vivienda y de muchos tratadistas de propiedad horizontal, no genera un inminente peligro social , **el riesgo de una inepta y deficiente administración** es una amenaza al interior de cada copropiedad según su tamaño, estrato, condición económica y tipo (bifamiliares, trifamiliares, loteos, edificios medianos, grandes, conjuntos multifamiliares, centros comerciales, empresariales, vacacionales, turísticos etc.), de modo que cada comunidad en sus reglamentos debe estipular las condiciones de idoneidad de sus administradores, dependiendo de las exigencias que requiera cada uno.

4) ¿Por qué existe tanta falta de idoneidad al administrar las copropiedades?

Hay varios factores entre ellos:

Dada la situación económica que atraviesan la mayoría de copropiedades, las cuales se ven

obligadas a recortar el rublo de capacitación ó excluirlo, escogiendo en algunos casos la opción más económica, sin medir idoneidad, calidad o experiencia en las capacitaciones.

En algunos casos los consejos de administración ó el mismo administrador no conceden tiempo ni presupuesto a procesos de capacitación, necesarios para hacer de la administración un proceso integral.

5) ¿Existe el registro único de administradores de propiedad horizontal?

No existe en el país ley que así lo disponga. Algunas entidades, asociaciones, colegios gremiales, crean a su interior los llamados registros únicos y los anuncian como producto o estrategia de vinculación, para atraer miembros.

6) ¿Qué posibilidades hay de constituir una asociación de propiedad horizontal?

En Colombia existe libertad de asociación y reunión. Desde luego es viable constituir asociaciones gremiales, sindicales, colegios (en el entendido de colegiaturas y/o grupos de personas dedicadas a un mismo oficio que forman su organización, y pueden existir cuantos quieran formarse).

Se constituye una de las anteriores organizaciones con fundamento en el art. 633 del código civil, y se registra ante las cámaras de comercio de cada localidad según el decreto 2150 de 1995 y el decreto 427 de 1996, correspondiéndole la vigilancia a las alcaldías respectivas.

Vale la pena mencionar que los conjuntos residenciales pueden constituirse en Juntas de Acción Comunal.

7) ¿Es posible crear una lonja en defensa del propietario o inquilino y en defensa de los derechos para un mejor comportamiento y convivencia en el condominio, contra los abusos de los vecinos o de las agencias inmobiliarias?

No, porque la ley no lo establece. No se ve como proyectar una lonja para defender consumidores, usuarios de propiedad raíz, propiedad horizontal, etc., pues su naturaleza y objeto social es distinto.

Se entiende por **Lonja** el lugar o establecimiento donde se efectúan, y promueven negocios de una especialidad; por ello en este medio existen las lonjas de propiedad raíz, en sus distintos grados organizativos, las cuales se dedican a la promoción de las actividades inmobiliarias, investigan y trabajan por la defensa de sus intereses.

Sin embargo, es pertinente aclarar que a cambio es posible crear redes de propietarios y residentes, mesas de ciudadanos, consejos locales de propiedad horizontal, redes de usuarios de servicios de propiedad horizontal, ligas de consumidores o usuarios, asociaciones gremiales, asociaciones cívicas, comunitarias, juntas de acción comunal, entre otras.

SOBRE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

1) Al momento de escriturar un apartamento por venta ¿es obligación entregar el inmueble libre de todos los impuestos incluidos el de valorización?

Para correr la escritura en notaria estas exigen presentar el original del impuesto predial del año en curso, el paz y salvo de valorización, que es entregado por el IDU y el paz y salvo de la administración, si el inmueble esta sometido al régimen de propiedad horizontal. En este orden de ideas le corresponde al que vende independientemente de quien sea (constructora o persona natural) entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y cuotas de administración si es del caso hasta el día en que se transfiere el dominio del mismo.

En cuanto a los gastos notariales de la compra venta, la usanza es que estos sean cancelados por parte iguales entre comprador y vendedor, esto no quiere decir que las partes puedan estipular otra cosa. En relación con el impuesto de retención en la fuente por la venta este es cancelado por el vendedor y los gastos de pago de beneficencia y registro son pagados por el comprador.

2) ¿Es obligación de la constructora que vende sobre planos, al momento de escriturar entregar el paz y salvo de impuesto del inmueble, incluido el de valorización?

Depende de la forma como se haya contratado la compraventa de las unidades privadas. Dependiendo de ello se podría pensar que se debe entregar a paz y salvo.

En el caso de las cajas de compensación que se dedicaron a construir vivienda sin la experiencia y asesoría mínima, en nuestro caso; prometieron hacer entrega de las áreas de deportes y recreación pasiva y se les olvidó entregarla, así como un lugar para almacenaje provisional de basuras. ¿Quién los hace responder por esta responsabilidad?

3) Quien tiene la legitimación para actuar y exigir la obligación son los mismos adquirentes de unidades privadas, otra cosa es ¿ante quién y con qué procedimientos?:

Existen varias instancias y procedimientos: como vía administrativa mediante querrella ante la oficina de la Subsecretaría de control y vivienda de la Secretaría de Hábitat, así mismo ante la Superintendencia de industria y comercio por publicidad engañosa si la hubo; acciones populares y de grupo para proteger derechos colectivos amenazados o desconocidos y la indemnización. La justicia ordinaria vía ejecutiva, sí existe obligación clara, expresa y exigible a cumplir por parte de la caja de compensación, proceso ordinario si se pretende que un juez declare el derecho y que como consecuencia de la declaración se ordene efectuar o hacer.

Siempre se enuncia la reclamación directa antes de todo e intentar los MASC (métodos alternativos de solución de conflictos), entre ellos la conciliación ante el centro de conciliación autorizado y el arbitramento si falla la etapa conciliatoria.

4) ¿En cuánto tiempo prescribe la responsabilidad de las constructoras?

Hay varias responsabilidades que varían según el caso, así:

- Responsabilidad para entregar garantías de los equipos y elementos instalados al inmueble en 1 año, contado a partir de la fecha de entrega.
- Responsabilidad sobre vicios redhibitorios u ocultos del inmueble que preexistían al momento de la compra, prescribe en un periodo de 4 años a partir de la fecha de realización del contrato.
- Responsabilidad por evicción (perdida del

dominio del inmueble) en razón a hechos o actos anteriores al contrato de compraventa, en 4 años contados a partir de la fecha del contrato respectivo.

- Prescripción para instaurar acción popular que proteja derechos colectivos, prescribe en dos años contados a partir del hecho que genera la amenaza a los derechos colectivos.
- Prescripción para instaurar acción popular (acción preventiva) contra el constructor, tendiente a proteger derechos colectivos, prescribe en 2 años contados a partir del hecho que genera la amenaza a los mencionados derechos.
- Prescripción para instaurar acción de grupo (acción indemnizatoria) contra el constructor, tendiente a proteger derechos colectivos, prescribe en 2 años contados a partir del hecho que genera la amenaza a los mencionados derechos.
- Prescripción por responsabilidad en construcciones mal realizadas y que amenazan ruina 10 años.
- Caducidad de acción policiva por construcciones irregulares 3 años contados a partir de la construcción reglamentaria.

5) ¿Cuándo empezará una acción legal por el crimen ecológico y beneficios económicos de entidades que acaban con los humedales, frente a las entidades estatales permisivas?

La restitución del espacio público (Art. 82 C.P.), Código Nacional y Distrital de Policía que deben ordenar. La alcaldía local previa una actuación administrativa en primera instancia y en segunda instancia ante el consejo de justicia.

6) Se habla de los cerros orientales, ¿y de los cerros de suba qué?

Ante apropiaciones, las comunidades deben estar

expectantes para actuar con acciones como la policiva por ocupación de hecho, caso de las invasiones. Otra cosa es quienes adquieren terrenos legalmente en los cerros y desarrollan proyectos urbanísticos y constructivos, atentando contra los intereses y derechos colectivos ecológicos y ambientales.

La legitimación de actuar la tiene el consultante, teniendo presente las acciones constitucionales que puede utilizar como la tutela, el derecho de petición, la acción de cumplimiento de la ley, las acciones populares y las acciones de grupo.

En relación a los cerros de Suba cumpliendo con la normatividad vigente y las que no lo son objetos de querrelas policivas ante las alcaldías locales y mediante querrela policiva ordena la demolición de lo ilegalmente construido.

Existe a septiembre de 2006 fallo del Tribunal Administrativo de Cundinamarca en acción de cumplimiento en este sentido frente a los cerros orientales, con varias apelaciones en este momento, el asunto sigue sub-judice en espera del pronunciamiento.

7) ¿Si en una escritura de constitución de propiedad horizontal, se protocolizó con una licencia de construcción falsa, qué acciones legales se pueden ejecutar?

Es preocupante, porque la licencia se basa sobre planos presentados al curador, proyecto de división, etc.; lo que daría la idea que el proyecto constructivo es irregular.

Quien lo haya presentado asaltó la buena fe y por consiguiente hay acciones penales que se pueden instaurar dentro de los términos de ley para caducidad y prescripción, contados a partir del momento en que se tuvo conocimiento por falsedad en documento público.

Por otra parte se necesita un diagnóstico de un experto en el proyecto constructivo, para establecer las acciones a enderezar y legalizar la construcción, así como los perjuicios para demandar por éstos al ocasionante.

8) ¿Cómo se distinguen las zonas de cesión gratuita al Estado por parte de los urbanizadores y constructores y cómo las que hacen parte de las copropiedades?.

Las primeras son conocidas como cesión tipo A, mientras que las segundas como cesión tipo B; en los planos de propiedad horizontal y áreas, debe haber una plancha con estas especificaciones que obedecen a la licencia de construcción debidamente aprobada por el curador urbano.

El porcentaje de una u otra, se desarrollan de acuerdo a la norma urbanística del sector, por ello es importante la asesoría profesional y técnica al momento de adquirir y recibir del constructor, para verificar y cotejar las especificaciones frente a lo que se recibe y la norma aplicable. Para el efecto el constructor debe solicitar el permiso de ocupación que debe expedir la alcaldía local.

9) ¿Las normas de discapacidad deben incluirse en los proyectos de construcción de vivienda de propiedad horizontal?

Si debiera hacerse, aunque se presenta que debido a los costos que genera desarrollar espacios y elementos adecuados como rampas, frente a su inclinación y extensión, se requiere de espacios considerables donde en lotes pequeños se agotaría el espacio físico de construcción; y el incremento de este costo se traslada al consumidor final, lo que eleva el precio de venta.

Sin embargo, esta situación debe ser objeto de estudio por parte del gobierno nacional. Las personas en situación de discapacidad tienen derecho a una vivienda digna y accesible.

10) ¿La ley de propiedad horizontal cubre a las personas con discapacidad y cómo se hace cumplir?

Directa y expresamente **no**, hay principios relacionados como la función social de los proyectos de propiedad horizontal, la solidaridad social y el respeto a la dignidad humana; siendo obvio que una persona en condición de discapacidad tiene iguales derechos, hace parte de la sociedad, merece respeto y solidaridad social y debe tener donde vive y donde labora, condiciones constructivas dignas al ser humano.

Se ha sostenido como crítica constructiva, que la ley 675 del 2001, por si sola es huérfana en muchos aspectos y requiere del principio universal de integración normativa comenzando por la misma Constitución Nacional que ampara las personas en condición de discapacidad.

Hay distintas formas de actuar, se reitera el caso de la acción de cumplimiento de la ley, incluyendo el desarrollo de la Constitución Nacional, como ley de leyes, si es que aún no se ha establecido en este sentido, el llevar proyectos legislativos ya por iniciativa gremial o ciudadana, etc.

11) El constructor no hizo los estacionamientos de uso exclusivo como lo señala la normatividad, hizo solo una tercera parte de la cantidad y los vendió, ¿Qué se puede hacer y cuál es el tiempo para reclamar?

Los usos exclusivos son gravámenes o servidumbres que afectan los bienes comunes a favor de unidades privadas que puedan utilizarlos; 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 (art. 22 de la ley 675 del 2001).

Los parqueaderos de visitantes, accesos, circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Otro aspecto es que el constructor no haya previsto o construido los estacionamientos que por norma urbanística aplicable al sector y al tipo de construcción procede.

En la escritura pública de compraventa debe contener el parqueadero. Si no lo hace se debe acudir a la justicia ordinaria para hacer efectivo el derecho.

12) El constructor cobró mas por modificaciones a un 25% de las viviendas, esto no está en la escritura; ¿Este cambio de uso necesita licencia de construcción?, ¿Qué pasa si no la hay?

La actividad constructora es una actividad industrial y comercial, por ello en el pensamiento del constructor no está obligado a perder dinero, ello hace que si un proyecto iniciado no le es rentable, se reserve el derecho de modificarlo, para obtener viabilidad en su desarrollo.

Asunto distinto es que no lo haga con la observancia de los procedimientos y normas legales pertinentes, si cambia el proyecto o el uso del suelo, es necesario obtener licencia de construcción por modificación o adecuación. Si no lo hizo es acreedor de las sanciones normativas, y es responsable frente a

los adquirentes por las consecuencias que pueda acarrear sus omisiones.

13) ¿Hay alguna entidad o norma que obligue a las cajas de compensación familiar que construyeron y vendieron multifamiliares con el ofrecimiento de salón comunal, centro de acopio de basuras, parqueaderos de invitados y no lo cumplieron?

Si estas exigencias están contenidas en la licencia de construcción expedida por la curaduría urbana. Entonces la alcaldía local debe expedir el certificado de ocupación que exige el decreto 564 de 2000.

El decreto 2104 de 1.983 que reglamenta lo pertinente a residuos sólidos, en su artículo 17 determina que los usuarios del servicio de aseo están obligados en cuanto al almacenamiento de basuras y su presentación para la recolección a almacenar en forma sanitaria las basuras generadas, conforme con lo establecido en dicho decreto; así reglamenta lo relativo a los recipientes para el almacenamiento de basuras y específicamente en los artículos 21 y 22 determinan que toda edificación para uso multifamiliar, institucional o comercial y las que la entidad de aseo determine, tendrán un sistema de almacenamiento colectivo de basuras, diseñado de acuerdo con las normas d este decreto y demás disposiciones vigentes relacionadas con la materia.

Dichas áreas para almacenamiento de basuras deben cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza a impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
- Tendrán sistemas de ventilación, de suministro de agua, de drenaje y prevención; y control de incentivos.
- Serán construidas de manera que se impida el

acceso de insectos, roedores y otras clases de animales.

Teniendo en cuenta que puede haber conjuntos residenciales y multifamiliares cuya ubicación no facilite la prestación del servicio ordinario de recolección, podrán solicitar que la entidad de aseo instale cajas de almacenamiento dentro de su perímetro.

SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y EL MEDIO AMBIENTE

14) ¿Cómo está trabajando el Distrito en el tema de las mascotas en la propiedad horizontal?

Para abordar el tema de las mascotas en los inmuebles afectados por el régimen de propiedad horizontal, es necesario en primer término desarrollar el marco legal. Se han referido al tema las siguientes disposiciones:

La ley 675 de 2001 (sobre propiedad horizontal) en el párrafo del artículo 74, expresa que lo relativo a la tenencia de animales en copropiedades se determinará en los reglamentos de los condominios, los cuales, como se verá mas adelante, no pueden ser arbitrarios, sino ajustarse a la carta política y a la ley, es decir, no pueden restringir el derecho de los propietarios.

En segundo lugar, la ley 746 de 2002 (sobre animales potencialmente peligrosos), dispuso que: “para los demás ejemplares, será deber de la copropiedad reglamentar su permisibilidad. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trabilla, y provistos de bozal si es el caso específico de los perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley”.

Cuando esta norma se refiere a otros ejemplares, es decir, a aquellos no considerados potencialmente peligrosos, no los prohíbe, simplemente determina que puede reglamentarse la forma de su tenencia. Por consiguiente, es falsa la apreciación en el sentido que se haya dado discrecionalidad a la Asamblea de copropietarios en cuanto prohibir o no la tenencia de animales de compañía.

Aparte de las anteriores normas, existe el decreto 2257 de 1986, y dentro de la reglamentación especial para el Distrito Capital existe la resolución no. 001095 de diciembre de 1999 y la resolución

1644 de diciembre 29 de 2000 de la Secretaría de Gobierno de Bogotá, en desarrollo del acuerdo 036 de 1999 del Concejo de Bogotá, que establece algunas normas de conducta para los propietarios y para la tenencia de canes, pero que básicamente concuerdan con las anteriores.

El citado acuerdo dispone que se recojan los residuos fisiológicos de los animales (art. 3) por parte de sus propietarios, cuando salgan a espacios públicos. En igual sentido las otras normas mencionadas.

En cuanto a los reglamentos de propiedad horizontal, de manera reiterada la Corte Constitucional ha expresado que los reglamentos no pueden contrariar la constitución o la ley, por consiguiente, las regulaciones y condiciones que pueda imponer la asamblea de copropietarios a los dueños de mascotas, no podrán ser excesivas ni gravosas, ni podrán coartar en modo alguno el derecho a convivir con sus animales.

“El contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones establecidas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o con el orden jurídico. Al contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional. Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los

derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.

El cuanto a la prohibición de tener animales silvestres como mascotas, el derivado de los mandatos legales, está la prohibición de tener animales de la fauna silvestre o exótica domesticados o no como mascotas, pues ante esta situación procede el decomiso de las especies por las autoridades competentes como Secretaría Distrital de Ambiente.

Se puede concluir que el derecho a tener animales en apartamentos o viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, es de naturaleza constitucional y es exigible siempre y cuando se trate bien al animal, no se exagere su número y se tenga una conducta responsable que impida a la mascota causar daños.

15) ¿Por qué no se ubica a los recicladores y gente indigente para que no estén diariamente en el río arzobispo, de la localidad de Teusaquillo, usándolo como baño, lavadero y generando inseguridad, malos olores y basuras?

En cuanto a las acciones de orden distrital relacionadas con la actividad de reciclaje, corresponde a la (Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos) UAESP dar la respuesta sobre planes y proyectos tendientes a la ubicación de esta población y al mejoramiento de las condiciones para el desarrollo de la actividad.

De otra parte, es la Secretaría de Integración Social la entidad que adelanta en el Distrito la política y estrategias para solucionar las problemáticas y necesidades de estos grupos.

16) ¿Ante quién se hace la solicitud de control ambiental?

La Secretaría Distrital de Ambiente, tiene en el marco de sus competencias entre otras, el ejercer control ambiental de los siguientes aspectos:

- La venta ilegal de especies en vía de extinción.
- Permiso para el cultivo o criadero de ciertas variedades de animales o flora con fin comercial.
- Brinda orientación acerca del manejo y transporte de hidrocarburos en el caso de aceites usados, vertimiento de materiales de desechos como detergentes, aguas negras, etc.
- Orienta a cerca de la tala, trasplante o reforestación del lugar; es decir, orientación acerca de las diferentes gestiones que puede realizar para pedir una licencia ambiental, de permiso de vertimientos, etc.
- Para el tema de publicidad exterior, hay una serie de requisitos y reglas que se deben tener en cuenta para la instalación de avisos o vallas.

La Secretaría tiene como prioridad la atención al ciudadano, en este sentido la administración distrital ofrece a los ciudadanos gran facilidad de acceso a la información a través de la pagina web de la Secretaría (www.secretariadeambiente.gov.co) o en la guía de trámites donde además de encontrar la normatividad puede bajar los formularios para su diligenciamiento.

17) ¿Ante quién debo reclamar un daño que causó un árbol que estaba en vía pública y que estaba cerca de la copropiedad? Debo hacerlo por derecho de petición?

La reclamación respecto del daño que causó un árbol debe presentarse ante el Jardín Botánico, ya que dicha entidad es la competente en el tema del manejo de los cuerpos arbóreos que se encuentran ubicados sobre el espacio público.

En este sentido, la Secretaría Distrital de Ambiente maneja el tema de los árboles que se encuentran localizados sobre predios privados.

Así las cosas, es necesario aclarar que formular

dicha solicitud mediante derecho de petición no es un requisito de procedibilidad para que ésta sea atendida de manera favorable por la entidad competente.

18) En nuestro conjunto hay un parque del cual no se nos ha confirmado la administración del mismo. ¿Quién pagaría el alumbrado público?

El servicio de alumbrado público es un servicio distinto del público domiciliario de electricidad y por tanto, con regímenes jurídicos distintos. En razón a ello, la responsabilidad por el pago de este último está a cargo de cada uno de los usuarios que lo reciben, mientras que el pago del alumbrado público es responsabilidad del Distrito.

La determinación de los porcentajes o montos que se cobran a los habitantes por concepto de alumbrado público, es un asunto que corresponde a la ciudad, para lo cual debe sujetarse a las normas que los rigen en materia de imposición por cobros de tal naturaleza.

19) Cuando las bahías de estacionamiento son los mismos parqueaderos para visitantes, entregados por la constructora como parte de los bienes de uso de la unidad residencial y aprobados en la licencia de construcción, ¿Cómo los puede recuperar la unidad residencial?

Se hace necesario aclarar que las bahías son bienes de uso público y no hacen parte de las zonas comunes de la copropiedad. En ese orden de ideas, debe establecerse que sobre las bahías es prohibido el estacionamiento de vehículos, conforme a lo preceptuado por el artículo 196 del decreto 190 de 2004 que compila las disposiciones de los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003, donde se determina que “están prohibidas las bahías de estacionamiento público anexas a cualquier tipo de vía.

En este sentido se entiende que el POT al calificar el tipo de bahía respecto de las cuales existe prohibición de estacionamiento, simultánea y lógicamente excluye de la prohibición los demás tipos de bahías. La prohibición de estacionar en las “bahías de estacionamiento” anexas a la vía, por ser la restricción al uso lógico, arquitectónico, urbano y jurídico del espacio público debe entenderse excepcional.

Sobre este tema cura un Proyecto de Acuerdo en el Concejo de Bogotá.

20) Si un espacio público (parque) que tiene cerramiento como lo entregó el constructor, ¿se puede solicitar la administración por parte de los conjuntos interesados, haciendo apertura parcial por horas determinadas?

La Constitución Política en sus artículos 63 y 82, la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997, la ley 810 de 2003, el decreto 1504 de 1998, el decreto 190 de 2004 (compila las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003) y que es mas conocido como el “Plan de Ordenamiento Territorial” y el acuerdo 079 de 2003, entre otras normas, prohíben toda clase de obstáculos, casetas, construcciones y/o cerramientos que privaticen o vulneren las zonas de uso público (de cualquier urbanización y/o conjunto residencial), tales como andenes, parqueaderos, zonas viales, zonas verdes, zonas peatonales, separadores, alamedas, zonas de servicios públicos, rondas de preservación del sistema orográfico, cerros, humedales, franjas de control ambiental, entre otros.

En razón a lo anterior, el decreto reglamentario distrital no 145 del 13 de mayo de 2005, “Por el cual se reglamenta el artículo 282 del decreto distrital 190 de 2004, en cuanto a parques vecinales y de bolsillo” de manera excepcional y por razones de seguridad, el Departamento Administrativo de la

Defensoría del Espacio Público – DADEP -, podrá otorgar licencia o permisos para la instalación en parques de escala vecinal o de bolsillo definidos como tales en el plan de ordenamiento territorial - POT – de un mobiliario arquitectónico alternativo de cerramiento que se defina desde la cartilla de mobiliario urbano por la Secretaría Distrital de Planeación y que obre conforme al proyecto específico aprobado por el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte.

En ese orden de ideas, pueda tomarse en administración una zona de uso público, a través de un contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico, los cuales no legalizan cerramientos e intervenciones sobre los bienes de uso público.

21) El Concejo de Bogotá dijo que la invasión de espacio público era muy general y por lo tanto cada caso se iba a revisar, para tal efecto solicitó se enviaran ciertos documentos solicitando la visita. ¿Por qué razón no se le dio trámite a estas solicitudes?

En primer lugar, debe establecer cuáles son los números de radicación y en dónde presentó las solicitudes de restitución del espacio público, presentadas o formuladas ante la Defensoría del Espacio Público para establecer qué trámite y respuesta se brindó a las mismas, así como para lograr determinar los sitios exactos en donde posiblemente se pueda presentar una invasión del espacio público.

De otra parte resulta necesario informar que la ciudadanía en general puede formular denuncias por invasión en primera instancia ante las alcaldías locales, las espacio público ante este departamento administrativo cuales están facultadas conforme al artículo 86 del decreto 1421 de 1993 (estatuto orgánico de Bogotá) y el artículo 193 del acuerdo 079 de 2003 (código de policía de Bogotá), para

iniciar las acciones tendientes con el propósito de recuperar los bienes de uso público indebidamente ocupados. Y en segunda instancia ante el Consejo de Justicia.

En este sentido la Defensoría del Espacio Público presta un apoyo de tipo técnico y legal a las alcaldías locales, como en este caso, con la práctica de visitas técnicas sobre zonas de cesión o bienes de uso público del Distrito Capital cuando lo solicite la ciudadanía, un órgano de control o la alcaldía local respectivamente, como prueba técnica dentro de una actuación administrativa para determinar invasiones del espacio público.

22) El conjunto tiene un permiso de cerramiento desde el año 1989 y actualmente tiene un expediente de restitución del espacio público. ¿qué validez tiene si el permiso es por parte de la inspección de obras de la alcaldía local y qué seguridad nos brinda el Distrito?

Todo permiso expedido y que sea anterior a la Constitución Política de Colombia de 1991, debe ser revisado y evaluado a la luz de la normatividad vigente toda vez que se debe poner en consonancia no sólo con la Constitución si no con el desarrollo normativo en materia de protección al espacio público y el régimen de ordenamiento territorial.

De lo anterior, se puede concluir que no existen derechos adquiridos con respecto a las normas de orden público, como son las que contemplan o protegen el derecho colectivo al uso, goce y disfrute del espacio público.

23) Cuando algunas empresas utilizan el espacio público adyacente a la propiedad horizontal ¿Por qué concepto de pago ha de beneficiar al conjunto o parque empresarial? ¿No está prohibido eso?

En primer lugar, debe establecerse el tipo de

ocupación que se presenta sobre el espacio público con el objeto de determinar si se configura como una invasión u ocupación indebida sobre el mismo, para que la alcaldía local respectiva inicie las acciones administrativo policivas del caso y proceda a su restitución.

En razón a ello, no le es dado a la propiedad horizontal cobrar por el uso del espacio público adyacente a la misma, por tratarse de bienes propiedad del Distrito Capital. Por el contrario, se puede regular el tema del cobro por la utilización de un bien o zona de uso público, cuando esta se encuentre siendo administrada a través de un contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico sobre bienes de uso público, caso en el cual, únicamente es válido realizar algún tipo de aprovechamiento económico.

24) Se ha solicitado una certificación de las áreas a restituir. El Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público contesto sobre planos pero no sobre la medición real actual del terreno. ¿Cómo se tramita esta certificación nuevamente?

La subdirección de registro inmobiliario de este departamento administrativo, en cumplimiento de sus funciones, certifica los predios fiscales de propiedad del Distrito Capital, los bienes de uso público de propiedad del distrito, las zonas de cesión obligatoria gratuita a favor del Distrito Capital, y las zonas afectas al uso público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 del decreto 190 de 2004, decreto compilador de las normas del plan de ordenamiento territorial, y de acuerdo a lo hallado en planos urbanísticos y demás documentos que figuren o reposen en el archivo de la entidad, así como en las que se encuentren en herramientas virtuales o alternativas como el sistema de información de la defensoría del espacio público.

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldadas por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos.

De otra parte, para poder determinar el área exacta a restituir, se puede efectuar a través de los registros fotográficos tomados en campo, por medio de visitas técnicas desarrolladas por profesionales especializados en el desarrollo de las mismas, donde se prueban los hechos denunciados por la comunidad y donde se establezca realmente el metraje a restituir.

25) ¿Qué responsabilidad tienen los constructores en el desconocimiento de la ley? ¿A quién le corresponde dar los permisos?

En primer lugar, las licencias de urbanismo se expiden con el propósito de ejecutar construcciones de urbanizaciones, conjuntos residenciales y obras de infraestructura en terrenos públicos o privados. Estas autorizaciones se otorgan de acuerdo con las normas comprendidas en el plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio o distrito respectivo. Mientras que las licencias de construcción se expiden a la hora de realizar ampliaciones, adecuaciones, modificaciones y demoliciones de construcciones.

Estas son tramitadas y expedidas por las curadurías urbanas. En dichas licencias se debe tener en cuenta la normatividad vigente hasta el momento en materia urbanística, la presentación de planos necesarios para la construcción o modificación de predios, así como la certificación de la nomenclatura de predios y construcciones que serán objeto de modificación.

Los ciudadanos que deseen solicitar una licencia de construcción o urbanismo deberán presentar los siguientes documentos: copia del certificado de tradición y libertad del predio, copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble, plano de localización del predio, relación de las direcciones de predios vecinos al inmueble y constancia del pago de plusvalía en caso de que el bien sea afectado por este beneficio. En caso de que el solicitante sea una persona jurídica, ésta debe acreditar su existencia y representación a través la presentación de un documento legal idóneo.

Como se mencionó anteriormente, los ciudadanos están amparados por el estatuto nacional de protección al consumidor – decreto 3466 de 1982, así como por la superintendencia de industria y comercio.

26) Teniendo un jardín establecido y con muro, ¿Puedo instalar sobre el mismo una reja por seguridad y aseo?

En primer término, debe hacerse una distinción entre jardín y antejardín en los siguientes términos:

- El jardín es un terreno donde se cultivan plantas agradables por sus flores, matices o fragancias, y que suele adornarse además con árboles o arbustos de sombra, fuentes, estatuas, entre otros.
- El antejardín es el área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, sobre la cual no se admite ningún tipo de edificación, a excepción de los voladizos permitidos por las normas específicas.

Así las cosas sobre el particular conviene retomar la definición legal del espacio público, según la cual, se definen como elementos constitutivos del espacio

público, entre otros, “los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Por su parte el plan de ordenamiento territorial de Bogotá, contenido en la actualidad en el decreto distrital 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, en su artículo 270 establece las normas aplicables a los antejardines en su condición de elementos del espacio público y establece que sobre ellos:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.

27) ¿Cuándo se decretan las zonas de transición para ubicación de vendedores ambulantes, la administración local debe respetar y garantizar las normas del espacio público, como por ejemplo límites mínimos (150 mts) con colegios, CAI, etc?.

Que en cumplimiento a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 4º del decreto distrital 419 de 2006, la defensoría del espacio público debe adoptar y actualizar el inventario de las zonas de transición de aprovechamientos autorizados en el Distrito Capital.

Para los fines de la adopción se expidió la resolución no. 260 del 07 de noviembre de 2006, adicionada

mediante la resolución no. 325 del 27 de diciembre del citado año; por tanto, se impone su actualización mediante el presente acto administrativo, para dar cumplimiento a la previsión contenida en el parágrafo del artículo 4° del mencionado ordenamiento distrital.

En razón a ello, para la actualización del inventario, la defensoría del espacio público ha venido prestando a las alcaldías locales, la asistencia, asesoramiento y acompañamiento, requeridos a través de visitas técnicas practicadas en las zonas o áreas de espacio público propuestas y solicitadas, por las alcaldes o alcaldes locales, el Instituto Para la Economía Social y las organizaciones de vendedores informales, a más de las recomendaciones y peticiones destinadas a la incorporación de nuevas zonas de transición de aprovechamientos autorizados y al retiro de aquéllas, que obran técnica y físicamente inviables.

Las zonas de transición son determinadas en garantía a los derechos en contención, como lo son el espacio público que incorpora la movilidad, la seguridad y el libre tránsito de las personas y el derecho al trabajo de los vendedores informales como alternativa económica para la generación de un ingreso vital.

En efecto, es claro resaltar conforme a la pregunta formulada que no pueden ser implementadas zonas de transición cerca de los llamados dotacionales como instituciones educativas de cualquier índole (privadas o distritales), clínicas y hospitales o cualquier clase de centro médico, estaciones de policía y demás, por razones de seguridad y salubridad, a más, si la zona en cuestión fue determinada como especial en virtud de lo estatuido por el decreto 098 de 2004, previa solicitud presentada por la alcaldía local y la comandancia de policía de la localidad.

Se entiende que la ubicación de módulos en las zonas de transición de aprovechamiento autorizados, sólo tendrá lugar por grupos no menores de dos (2) ni mayores de cuatro (4), donde cada módulo tendrá una dimensión máxima de 1.20 por 1.00 metros.

28) ¿Por qué no permiten cerrar los parques de noche por seguridad y de día permanecer abiertos?

Como se expresó anteriormente conforme a lo dispuesto por la Constitución Política y la ley, es prohibido instalar cerramientos sobre parques que priven a la ciudadanía del uso goce y disfrute de los mismos, ya que al cerrarlos en horas nocturnas, se privatizan dichas zonas de uso público de tal manera como si fueran propiedad de un particular. Art. 82 C.P.

29) ¿Por qué la medida no sanciona a los constructores?, ¿No es esto estafa a la buena fe? ¿Como comprador qué debo tener en cuenta sobre cerramientos para comprar un inmueble en propiedad horizontal?

El Decreto 504 de 2006 establece que para poder ocupar un edificio el constructor debe solicitar a la alcaldía local un certificado de ocupación para determinar si lo construido corresponde con la licencia de construcción y entrar a determinar las zonas de cesión obligatorias y su reglamentación.

Desafortunadamente, los ciudadanos que han adquirido viviendas en todos los estratos de la ciudad, se han quejado ante las autoridades por las irregularidades que presentan las constructoras frente a los proyectos de vivienda.

Es obligación del constructor de entregar las zonas y bienes comunes no solo proviene del reglamento y de las promesas de compraventa, sino que son una exigencia de la norma urbanística. De tal manera que las debe entregar.

El reglamento de propiedad horizontal y las promesas y escrituras de compraventa constituirán el soporte jurídico para obligar al cumplimiento de la constructora, siempre que se haya estipulado el momento y la forma en que se realizaría la entrega de los bienes comunes.

En vacío de éstos se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 24 de la ley 675 del 2001, que ordena que la entrega de los bienes comunes generales se realizará a más tardar cuando se haya terminado la construcción y la enajenación de un número de bienes privados que represente, por lo menos, el 51 por ciento de los coeficientes de copropiedad del conjunto.

Finalmente, podrán instaurar una acción civil en la que se solicite que se obligue a la constructora a indemnizar daños y perjuicios si a ello hubiere lugar. Por último, podrán acudir a la superintendencia de industria y comercio en caso de que los materiales ofrecidos en los bienes comunes esenciales no sean los mismos o similares.

30) ¿Qué alternativas de solución tiene el distrito para las querrelas en bienes de uso público que tienen los conjuntos residenciales en Bogotá?

El gobierno nacional mediante el decreto reglamentario 1600 del 20 de mayo de 2005, por medio del cual se reglamentan “las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimientos de edificaciones y legalización de asentamientos humanos”, en el artículo 10 (sobre licencia de intervención y ocupación del espacio público), dispuso que se trata de “la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente”.

De esta manera el párrafo 3° del precitado ordenamiento señaló, que “para efectos de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2° de la ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sólo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes, distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística”.

A su vez, los conjuntos o unidades residenciales, puede iniciar un proceso de restitución voluntaria de espacio público, donde se enmarca la decisión meramente voluntaria de la comunidad, destinada a la entrega o restitución de las áreas de espacio público invadidas o indebidamente ocupadas. Obra como resultado de la acción persuasiva y pedagógica del departamento administrativo de la defensoría del espacio público en cumplimiento de su objeto misional, alternativa a los procesos administrativos de recuperación del espacio público, que se surte en las alcaldías locales.

Una vez efectuada la restitución voluntaria, y presentada la solicitud de adopción del mobiliario alternativo a cerramiento por la organización que lo requiera, deberá formular un proyecto específico para parques vecinales o de bolsillo. Es el que se impone como condición para hacer parte de los planes maestros y de los beneficios del instituto distrital de recreación y deporte - IDRD. Para los casos de los parques vecinales generados dentro de un proceso de desarrollo por urbanización, su diseño, construcción y dotación, constituye responsabilidad de los urbanizadores, quienes una vez ejecutado el proyecto harán entrega al distrito capital. Tales proyectos específicos, en cuanto a lineamientos, contenido y especificaciones mínimas básicamente, se subordinarán al plan de ordenamiento territorial - POT.

31) ¿Qué se debe hacer cuando un conjunto se apodera de una bahía y se lucra alquilando para parqueaderos, además ha instalado una talanquera?

Existen dos procedimientos a saber:

Policivo – administrativo:

Debe iniciarse una actuación administrativa ante la alcaldía local del barrio o la urbanización, donde se presenta dicha invasión del espacio público mediante queja o denuncia formulada por tales hechos, debido a la ocupación indebida del espacio público que se presenta y por el aprovechamiento económico indebido en que se incurre, ya que dichos recursos son obtenidos de manera ilícita por provenir de un bien de uso público, certificado como tal.

Judicial:

Puede presentarse una acción popular, como mecanismo jurídico para la protección del derecho colectivo al espacio público. En este sentido, las acciones populares son el mecanismo de protección de los derechos e intereses colectivos y difusos (los relacionados con ambiente sano, moralidad administrativa, espacio público, patrimonio cultural, seguridad y salubridad pública, servicios públicos, consumidores y usuarios, libre competencia económica, etc.).

Están previstas en el primer inciso del artículo 88 de la constitución política de 1991,

Las acciones populares se caracterizan por poseer un carácter preventivo y restaurador de los derechos e intereses colectivos. Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible

32) Como se puede influir en el Plan de Ordenamiento Territorial para que las bahías creadas para el estacionamiento de vehículos, nuevamente se habilite. Su deshabilitación ocasionara mayores costos en el valor de los parqueaderos?.

Participando en la adecuación del POT, y la definición del POT para los próximos 10 años. Actualmente cursa un proyecto de acuerdo en el Concejo al respecto.

33) ¿Creo que se debe aplicar una sanción a los constructores que venden unidades familiares con espacios públicos, pues con esto el valor de los predios es mayor. Cual es la sanción para los constructores?

Se hace necesario manifestar que el constructor, dentro de la escritura pública de constitución de la urbanización deberá incluir una cláusula en la cuál se expresará que este acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria al distrito capital. Estas áreas quedarán demarcadas por localización y linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la procuraduría de bienes para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación. Registrada la escritura, el registrador de instrumentos públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión, conforme a lo normado por el artículo 2, decreto distrital 502 de 2003.

De esta manera, la ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas por éste mediante una póliza cuyo valor se determinará de acuerdo al procedimiento que adelante se establece. El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la licencia respectiva más tres meses. Esta garantía deberá amparar además la entrega de los parques con su dotación y equipamiento antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes.

Conforme al procedimiento antes descrito para la entrega de las zonas de cesión al distrito, es claro determinar que las personas que adquieren bienes o inmuebles dentro de cualquier proyecto urbanístico, también tienen derechos, conforme a lo normado por el estatuto nacional de protección al consumidor – decreto 3466 de 1982, así como por la constitución política la cual en su artículo 78 determina que “la ley regulará el control de la calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización”.

De igual manera, los artículos 10 y 17, decreto 2153 de 1992 determinan las funciones del delegado superintendente delegado para la protección del consumidor, dentro de las cuales se pueden resaltar como las más preponderantes dentro de este tema las siguientes:

Aplicar las medidas y sanciones a que haya lugar, de acuerdo con la función prevista en el numeral 22 del artículo 20. Del decreto 2153 de 1992, conforme a la ley, en las materias de su competencia, en especial las previstas en el decreto ley 3466 de 1982.

Ejercer la función de vigilancia y control de las personas acreditadas para certificar el cumplimiento de las normas técnicas y aplicar las sanciones y medidas a que haya lugar por el incumplimiento de éstas o de cualquier norma legal o reglamentaria a que se encuentren sometidas.

34) ¿Qué significa cerramiento alternativo (árboles, rejas...)?

No se trata de un cerramiento alternativo sino de “mobiliario alternativo a cerramiento”, y es el definido por la cartilla de mobiliario urbano por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación; en este sentido, corresponde a un mobiliario arquitectónico alternativo.

Estos son los elementos complementarios del espacio público colocados a instancia de la administración para el servicio, uso y disfrute público, destinados a la comunicación, organización, ambientación, recreación, servicios, salud e higiene y seguridad. Entiéndase en esta última, elementos como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad y para el tráfico, sirenas, hidrantes y equipos contra incendios. Su adopción obra en virtud del decreto distrital 170 de 1999, modificado parcialmente por el decreto distrital 822 de 2000.

35) El andén de un edificio, por su alto tráfico peatonal, ha ocasionado daños por filtraciones a la zona de garajes. ¿De quién es la responsabilidad del arreglo y cómo se tramita?

Si se trata de daños del andén contiguo al edificio, quizás estos fueron producidos por la mala calidad de los materiales con los cuales el urbanizador construyó y diseño los mismos y no por el alto tráfico peatonal.

De otra parte, si la construcción del mismo correspondió al IDU o al fondo de desarrollo local de la localidad en la cual se encuentre ubicado el edificio, correspondería a estas el mantenimiento de las zonas de andén.

36) Un terreno que dejó el constructor de cesión al distrito, al cual no se le hace mantenimiento y genera inseguridad, ¿Lo puedo solicitar para administrar y usar por el conjunto?

De conformidad con el art. 7 de la ley 9 del 11 de enero de 1989, las entidades responsables de administrar el espacio público podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de estos bienes.

En este sentido, de conformidad con el acuerdo 18 de 1999 “Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público”, le corresponde a esta entidad

la defensa, inspección, vigilancia, regulación, control y administración del espacio público del Distrito Capital, dentro del cual se encuentran las zonas de cesión tales como zonas verdes, zonas comunales, parqueaderos, entre otras, y la facultad de entregarlas materialmente a nombre del Distrito Capital mediante la suscripción de los contratos a que haya lugar de conformidad con las normas vigentes.

De otro lado, el artículo 278 del decreto distrital no. 190 de 2004, determina que las zonas de uso público podrán ser entregadas a particulares en administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas viales y recreativas de uso público, incluidas las zonas de estacionamientos y el equipamiento colectivo que hacen parte integrante de las cesiones obligatorias gratuitas al Distrito Capital, ajustándose a los mecanismos legales que se fijen para el caso.

Como consecuencia de lo anterior, la Defensoría del Espacio Público adelantará un proceso de diagnóstico consistente en la identificación de actores sociales dentro del área de influencia de las zonas objeto de administración, así como también la focalización de los espacios públicos susceptibles de ser aprovechados económicamente en el Distrito Capital.

Posteriormente, los actores sociales seleccionados harán parte de un proceso de formación dentro del programa de “acuerdos para la sostenibilidad y gestión concertada de espacios públicos”, tendiente a suscribir con la defensoría del espacio público contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, previa obtención del aval comunitario.

Los requisitos para la inscripción son:

- Copia del documento donde conste la existencia y representación legal de la persona jurídica (debe establecer claramente el NIT o el número de reconocimiento que corresponda).
- Nombre del barrio
- Localidad
- Estrato socioeconómico
- Dirección de la zona que se desea administrar
- Copia del último plano aprobado por el departamento administrativo de planeación distrital, donde esté claramente señalada la zona de interés (se adquiere en la planoteca distrital, carrera 30 no. 24 – 90 piso 1-supercade).

Surtido el trámite anterior, se le informará la fecha de inicio del respectivo proceso de capacitación.

Finalmente, conviene resaltar que las zonas de cesión objeto de administración deben estar libres de cualquier tipo de invasión, no se permiten los cerramientos o controles en parques vecinales y de bolsillo (art. 260 decreto 190 de 2004) y hasta tanto suscriba el respectivo contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico no se adquiere la calidad de administrador de tales zonas, estos contratos no legalizan bajo ninguna circunstancia ningún tipo de cerramiento.

37) Qué contraprestación se tiene al hacerse cargo del sostenimiento de un parque, cuyo limite son las ventanas de los apartamentos? y ¿Qué posibilidades de concertación hay?

Los recursos provenientes del sostenimiento, conforme al contrato de administración, pueden ser destinados para el mantenimiento y sostenimiento de la zona, y para ser invertidos en apropiación social, es decir en generar actividades de celebración como el día de la familia o de los niños de un porcentaje del rubro proveniente de las utilidades obtenidos

por el manejo de la zona así como de gastos administrativos y demás.

38) ¿Se pueden colocar cercas vivas 50 cm hacia adentro de la línea de espacio público que en el momento está demarcada con reja?

Las cercas vivas o setos de pinos, al igual que los cerramientos en rejas instaladas sobre zonas de cesión, también invaden el espacio público ya que restringen el uso, goce y disfrute de la ciudadanía e impiden la visibilidad.

39) ¿De dónde se obtienen recursos para la construcción de unos juegos infantiles en un espacio de cesión del Distrito, que servirían para la recreación de los niños y jóvenes de los conjuntos aledaños?

Pueden obtenerse a través del ya referido contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, suscrito con la Defensoría del Espacio Público o solicitando la instalación de los mismos ante el , quien dota de juegos infantiles algunas zonas verdes o áreas destinadas como parque y que se encuentren dentro del inventario de esta entidad.

40) ¿Cómo determino un espacio público?

Conforme a los cuadros de áreas de cesión que así consten en las resoluciones de urbanismo, los planos urbanísticos aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación, entregados por el constructor como cesión al Distrito y conforme a la certificación de dominio que expida la defensoría del espacio público.

41) ¿Qué es un parque de bolsillo?

El artículo 230 del POT clasifica los parques distritales y define los parques de escala vecinal

como “áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques; anteriormente se les denominaba cesiones tipo A. El parque de bolsillo es una modalidad de parque vecinal, que tiene un área inferior a 1000 mts², destinado exclusivamente a la recreación pasiva contemplativa”.

42) ¿Cuándo se hace un contrato de sostenibilidad con la Defensoría del Espacio Público ya sea parque o zona de estacionamiento?

Cuando existe la voluntad de una comunidad, asociación comunitaria, Junta de Acción Comunal y demás, de aprovechar económicamente un bien de uso público con el objeto de volverlo sostenible a través del contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

43) ¿Qué espacio debe existir entre un edificio y el cerramiento?

Esta medida depende de la construcción de la edificación, así como de la altura de la misma, a fin de poder determinar la distancia del aislamiento que es el espacio que se debe guardar de manera proporcional entre la edificación y el cerramiento, el cual siempre debe ser instalado sobre propiedad privada y no sobre espacio público, o zona de cesión y que oscila entre los 3.50 y 5.00 metros aproximadamente.

44) ¿Cuál es la diferencia entre los tipos de espacio público (a, b, c, etc.)?

Con la entrada en vigencia del decreto 190 de 2004 el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 y que es mas conocido como el POT, las zonas

de cesión tipo A adquirieron la denominación de bienes de uso público y las zonas de cesiones tipo B, son denominadas como propiedad privada. Estas son las llamadas zonas comunales, las cuales son propiedad de la copropiedad y no del Distrito.

45) ¿Cuál es la entidad encargada de vigilar el cumplimiento de los derechos de petición relacionados con vivienda?

Corresponde a la Secretaría Distrital de Hábitat.

46) No se efectuó en el interior del conjunto el cambio de las lámparas de alumbrado público. Hay una cancha deportiva, un parque o zona verde. ¿Por qué no se autorizó el cambio?, ¿Qué se debe hacer? y ¿Ante quién se reclama?

Codensa considera que si las luminarias se encuentran instaladas en un espacio privado (cesión tipo B) la operación, mantenimiento y consumo de energía del alumbrado es responsabilidad de sus administradores, lo primero que la copropiedad debe determinar es de qué clase de zona se trata y según el tipo de cesión ya sea A o B acudir ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público para que apoyen su reclamación si a ello hubiere lugar.

47) La oficina de administración está ubicada en el sótano del edificio. Teniendo presente los aspectos de salud que es un espacio frío, con manejo de personal y desarrollo de diferentes labores es necesario reubicarla. ¿Qué pasos se deben seguir y a dónde nos dirigimos?

La copropiedad puede disponer de sus áreas comunes según la conveniencia y el manejo que le den a las mismas. Si se dispone de otro espacio es acondicionarlo para el fin deseado, pero previamente tomando dicha decisión en sus asambleas pero con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. El artículo 46 de la ley 675 de 2.001 establece las

decisiones que exigen mayoría calificada y en su numeral 1 determina : " cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

48) ¿Las zonas de cesión tipo B son susceptibles de ser encerradas?

Según el acuerdo 6 de 1990 - estatuto para el ordenamiento físico del Distrito Capital de Bogotá contempla dos clases de zonas de cesión así: cesión tipo A que consiste en cesiones obligatorias gratuitas que el urbanizador hace al Distrito Capital con destino al uso público. Las zonas cedidas bajo esta figura son de propiedad del Distrito Capital, administradas hasta el 12 de enero de 2.000 por la desaparecida procuraduría de bienes, asumida desde esa fecha por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. En cuanto a la cesión tipo B comprende el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso y propiedad comunal privada, necesaria para el buen desarrollo de las actividades a las cuales esta destinada una edificación para su adecuada integración al espacio público. Entonces estas zonas no son de propiedad del Distrito Capital sino de los copropietarios de la respectiva urbanización y su uso es comunal y no público, la normatividad que las rige se encuentra consagrada en el reglamento de propiedad horizontal al cual están afectadas y así debe constar en la escritura pública de las unidades privadas.

49) En mi conjunto no hay salón comunal porque tiene mas de 25 años de construido. Contamos con un espacio para construirlo, pero queremos saber sobre el tema legal para que la asamblea apruebe la construcción.

Las copropiedades pueden disponer sobre el uso de sus áreas comunes tomando la decisión a través de sus asambleas pero con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el

edificio o conjunto. El artículo 46 de la ley 675 de 2.001 establece las decisiones que exigen mayoría calificada y en su numeral 1 determina: cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

50) Recuperación real y total del espacio público.

Es un deber de las autoridades, para el caso de Bogotá a través de la Defensoría del Espacio Público y alcaldías locales; pero también es un derecho y una obligación de los ciudadanos el proceder a denunciar y a actuar.

Se encuentran dos mecanismos: a) La querrela policiva ante la alcaldía respectiva al lugar de ocupación o mal uso del espacio público. B) Acción popular ante los jueces administrativos (ley 472 de 1998).

51) Embellecimiento de fachadas, estímulo para estos predios.

Las fachadas y antejardines de inmuebles hacen parte del mobiliario urbano, aunque se encuentren en área privada, su deterioro incide en el entorno y en la misma valorización del predio.

Los estímulos de la ciudad para los conjuntos, hacen parte de las políticas urbanas y fiscales de los municipios, de ahí la importancia del espacio participativo democrático, representativo o directo de las comunidades en la administración y manejo de los recursos de la ciudad. Por lo anterior es importante ocupar y exigir estos espacios como lo comenzó a hacer la mesa distrital de propiedad horizontal.

52) ¿Qué son zonas de control ambiental y cómo determinar la existencia de éstas en un conjunto residencial?

Según la ubicación de un predio, la región, y sus recursos ambientales y naturales, se permite desarrollar proyectos urbanísticos y constructivos, siempre y cuando se respete un índice de construcción y ocupación determinado por la norma tendiente a la conservación de esos recursos.

Se determinan de acuerdo a la norma, se reflejan en la licencia ambiental, en la de construcción y en los planos, plancha de ubicación y cuadros de áreas de urbanización o proyecto de propiedad horizontal.

53) ¿Y de los curadores qué?

Los curadores son particulares que cumplen la función de autoridad urbanísticas y constructiva en primera instancia, básicamente su función esta dada a conceder las licencias de urbanismo y construcción en sus distinta modalidades, funcionan en las ciudades de mas de 200.000 habitantes, creados por el decreto 2150 de 1995, y cuya escogencia, nombramiento y actividad se encuentra reglada con el reciente decreto nacional 1600 de 2006.

54) ¿Cómo se debe hacer la solicitud para administrar un parque público que está en un conjunto de casas?

A nivel del distrito de Bogotá, el procedimiento está indicado en el decreto 145 de 2005.

55) ¿En cabeza de qué entidad está el proceso de sustitución de zonas de espacio público?

El decreto distrital 348 de 2005, en el art. 6 establece: que la propuesta de sustitución de zonas de uso público podrá ser presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

56) ¿Quiénes pueden acceder a este proceso?

Las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que sean propietarios de los inmuebles respectivos, y pretendan efectuar la propuesta de sustitución de zonas de espacio público.

¿Se puede pagar en dinero en vez de conseguir terrenos para sustituir?

Si, al menos así lo dispuso la norma merced a que el artículo 437 del decreto distrital 190 de 2004 dispone: "...artículo 437. Sustitución de zonas de uso público (artículo 276 del decreto 469 de 2003).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del decreto nacional 1504 de 1998, las zonas de uso público incluidas en el espacio público existentes a la fecha de entrada en vigencia de la presente revisión, de oficio o a solicitud de parte, podrán ser variadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el plan de ordenamiento territorial, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización.

La sustitución de que trata el inciso anterior, podrá hacerse mediante su pago compensatorio en los fondos para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos y parqueaderos de que trata el artículo 472 del plan de ordenamiento territorial decreto 619 de 2000, en la forma que lo determine la reglamentación.

La sustitución de que trata el presente artículo deberá realizarse en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente acto.

Parágrafo: las propuestas de sustitución del espacio público se someterán a consideración del consejo consultivo de ordenamiento territorial previamente a su aprobación por parte de la administración distrital...".

El plazo venció el 22 de diciembre de 2006, y jamás fue reglamentado tal pago o compensación al fondo de inversión de sustitución de zonas de espacio público.

58) ¿Qué posibilidad hay para que los consejos de administración de la Ciudadela Colsubsidio puedan administrar el polideportivo que está abandonado?

Para absolver la pregunta nos preguntamos si el polideportivo mencionado es parte del equipamiento comunal de la ciudadela, como sucede en otros casos similares y en tal caso debemos despachar la solicitud en sentido positivo, y que debe obedecer a una reglamentación de los bienes del equipamiento comunal del proyecto urbanístico o ciudadela; sino existe debe proceder a convocarse una asamblea para efectuarlo.

El meollo cambia de dirección si es del equipamiento distrital, caso en el cual los trámites han de adelantarse ante el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte.

59) ¿Qué pasa con los cerramientos de las zonas ambientales dispuestas en el POT del 2000 y el cerramiento de vías contemplado en el POT de antes del 2000?

En términos generales los cerramientos deben estar previamente autorizados por las autoridades respectivas, en materia de espacio público éste no se puede apropiar o encerrar en beneficio de intereses generales.

No conocemos POT anterior al año 2000 que

consigne la posibilidad de legalizar encerramientos de calles, por el contrario decretos como el 348 de 2005 es categórico en enunciar en el art. 3º:

Zonas de uso público excluidas de la sustitución. No podrán ser objeto de sustitución las siguientes zonas de uso público de la ciudad:

- a. Las que formen parte de la estructura ecológica principal.
- b. Las definidas como suelo protegido del Distrito Capital.
- c. Las zonas de uso público de los sectores de interés cultural.
- d. Las zonas de uso público que se encuentren encerradas.
- e. Los aislamientos laterales, antejardines, paramentos y retrocesos de las edificaciones.

60) En una unidad compuesta por 3 conjuntos cada uno de 560 aptos, desde hace 24 años existe un encerramiento que los une y que la unidad ha venido conservando y manteniendo, además de tener puntos de seguridad que al quitar ese encerramiento, contribuiría a la inseguridad total de personas de la tercera edad, niños y adolescentes, estos últimos en lo que tiene que ver con delincuencia y drogadicción. ¿Cuál es el procedimiento a seguir para que no nos quiten el encerramiento para 1.650 apartamentos?

Es necesario hacer un estudio particular del caso, el espacio público es imprescriptible, siempre que este cerrado, será obligación de las autoridades recuperarlo. El interés general de la ciudadanía prima sobre el interés particular del conjunto (Art. 82 C.P). Pero existen medios de concertación como los contratos de sostenibilidad que se hacen con la Defensoría Distrital del Espacio Público.

SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1) ¿El consejo de administración en el edificio nunca ha funcionado como tal, y no tiene un libro de actas, ni rinde informe de su gestión. ¿Qué se hace en este caso?

En las asambleas ordinarias los dignatarios deben rendir un informe de su gestión como lo hace el administrador. El libro de actas debe ser la memoria histórica de la copropiedad. Las actas del consejo de administración deben estar a disposición de los miembros de la comunidad, la firma es un requisito formal para efectos probatorios en caso de un proceso, se recomienda hacer firmar de quienes actuaron como presidente y secretario de las reuniones. En el evento de no tener el libro de actas, se debe comunicar esta situación a la asamblea de copropietarios.

2) ¿En el edificio se remató una oficina por el cobro de una deuda de administración. ¿Ese bien cómo queda frente a la copropiedad y en relación con los demás dueños de las unidades privadas, en qué los beneficia?

El patrimonio del edificio está compuesto por las cuotas de administración, las multas, las donaciones, etc. Si se recuperó el dinero por remate este se incorpora al patrimonio, la asamblea decidirá sobre el uso que se debe dar a ese dinero.

3) ¿Las cuentas bancarias de la copropiedad deben estar registradas solamente a nombre del administrador o ser compartidas con el presidente del consejo?

El administrador es la cabeza visible de la copropiedad, por seguridad puede llevar otra firma para mover la cuenta.

4) ¿El coeficiente para cuotas de administración puede ser unificado (pagar igual) o se debe someter a la ley?

Estos coeficientes se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio

particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. La corte constitucional en sentencia c-782 de agosto 18 de 2.004 m.p. Rodrigo Uprimmy Yepes, aclaró, en cuanto al pago de las expensas comunes, que el criterio adoptado por la ley 675 de 2.001, no es el retributivo, según el cual los propietarios de las unidades privadas contribuyen a los gastos comunes en forma proporcionada a los beneficios que reciben, ni el igualitario que conlleva a que todas las unidades privadas contribuyan en forma idéntica, sino el del coeficiente de propiedad o de proporcionalidad al área de cada inmueble exclusivo frente a la totalidad del área del edificio o conjunto.

5) ¿Cualquier ciudadano que habite en el conjunto puede ejercer el cargo de administrador sin necesidad de tantas normas que coloque el consejo de administración?

La ley 675 de 2.001 no estableció características especiales para ejercer el cargo de administrador, se limitó en el artículo 50 parágrafo 2º a estipular que quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional y a la fecha esa reglamentación no ha sido expedido. Lo cierto es que le corresponde a las copropiedades reglamentar qué administrador quieren para su conjunto y en esa medida establecer los requisitos mínimos para hacer una buena contratación.

6) ¿El administrador puede ser elegido por votación en asamblea?

El nombramiento del Administrador lo hace la Asamblea General, excepto en aquellas propiedades en las que existe el "Consejo de Administración" donde será este quien haga el nombramiento, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

Sin embargo, en nuestro concepto, esto no implica que no pueda la Asamblea nombrarlo o removerlo si así lo desea.

El legislador consideró, para otorgar tal atribución al Consejo, que así se facilitaba el nombramiento y remoción del Administrador al no tenerse que convocar una Asamblea General, como se hacía bajo el imperio de la anterior legislación.

El artículo 50 de la ley 675 de 2001, fue demandado y aunque la Corte en su sentencia C127/04 dice que con esto se agiliza un procedimiento administrativo, sin vulnerar ningún derecho y sin coartar la libertad de la comunidad de elegir democráticamente, directamente, en la Asamblea a su Administrador, son muchas las personas que consideran que esta determinación, por su trascendencia debe ser función indelegable de la Asamblea. La corte constitucional en sentencia c-474 del 2004 ha dicho que la asamblea puede ser consultada cuando hay asuntos que puede perjudicarle.

Teniendo en cuenta la jerarquía de los órganos administrativos, donde la Asamblea General es siempre la MAXIMA AUTORIDAD en la copropiedad, si ésta, es decir la Asamblea determina nombrar directamente al Administrador, tiene todo el derecho de hacerlo, para el periodo que ella misma establezca, o puede dar al Consejo de Administración, órgano que la representa durante su receso, instrucciones precisas para la elección del Administrador.

De acuerdo a lo preceptuado por la ley, en los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica debe acreditar idoneidad para ocupar el cargo.

El Presidente de la Asamblea General, o el Presidente del Consejo, donde este órgano exista, será quien firme el contrato con el Administrador, a nombre de

la copropiedad. En este se deben fijar claramente las condiciones, especialmente en todo lo referente a tipo de contrato, honorarios, pólizas, vigencia, etcétera.

El Administrador constituirá garantía, mediante una póliza de seguro, cuyo valor asegurado corresponda al valor del presupuesto del año para el cual se suscribe el Contrato. (Art. 50 Par 3° - El gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación)

7) ¿El apartamento cuya propietaria es una mujer cabeza de familia puede ser embargado por deuda de cobro de administración? y ¿Qué se puede hacer si la deudora no quiere pagar los intereses de mora?

En principio sí. Si es patrimonio de familia a favor de sus hijos menores, se solicita ante el juez de familia el levantamiento del patrimonio de familia para poder embargar y si la señora va a pagar los intereses los consejos de administración podrían condonar la deuda.

8) ¿Hay algún término para cobrar las cuotas de administración, vence o prescribe su cobro?

Las cuotas son exigibles desde el momento en que quien las crea: asamblea general, determina la oportunidad de pago de una manera clara, expresa y exigible, correspondiéndole al administrador su recaudo y cobro por mandato legal por el monto determinado y a partir de la fecha de exigibilidad, aún sin obtener autorización de nadie para efectuar la gestión.

Prescribe la oportunidad para instaurar la acción de cobro en un plazo de 10 años vía ejecutiva y en 20 vía ordinaria para las cuotas generadas con anterioridad a la ley 791 del 2002 y para las cuotas generadas con posterioridad a esta ley prescribe la acción ejecutiva a los cinco años y vía ordinaria a los 10 años, prescripción que opera cuota a cuota, ya que son de tracto sucesivo mensual.

El juez no puede decretar la prescripción de oficio, se necesita que sea alegada por quien se beneficia.

9) ¿Los morosos pueden asistir a las asambleas y votar?

La ley 675 del 2001 en el art. 37 en especial el inciso segundo manifiesta que la asamblea está compuesta por la totalidad de los propietarios de unidades privadas que componen el conjunto o edificio, quienes tendrán derecho a voz y voto.

Donde la ley no hace diferencia no le es dado al interprete hacer diferencia, la ley debe entenderse en su sentido gramatical, por ello finalmente el párrafo primero del artículo quinto de la misma ley preceptúa que en ningún caso los reglamentos de propiedad horizontal podrán contrariar lo dispuesto en el mismo estatuto legal y en caso de hacerlo se entenderá no escrito.

10) ¿Son obligatorios los módulos de contribución en los conjuntos residenciales?

No, la ley 675 solo los prevé con carácter imperativo para los conjuntos o edificios comerciales y/o mixtos; empero no los prohíbe en los residenciales. Si se adoptan es válida tal decisión y tiende a reglar la contribución para ciertos sectores del conjunto que se benefician con ciertos servicios inherentes a ellos y que excluyen a las demás unidades privadas y en consecuencia a sus propietarios.

11) ¿Se pueden arrendar los salones comunales o sedes sociales?

El artículo 19 de la ley 675 de 2001 establece que los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes.

Dicha explotación solo hace referencia al uso y goce, no se extiende a la realización de negocios jurídicos que impliquen la disposición o transferencia del derecho de dominio de esos bienes comunes.

12) Injerencia de los derechos adquiridos frente a: coeficientes y zonas comunes de uso exclusivo para la imposición de actos pecuniarios.

Los derechos adquiridos comprenden aquellas situaciones individuales y subjetivas que se han consolidado y definido bajo la vigencia de la ley, y por ende ellos se encuentran garantizados, de tal forma que no pueden ser menoscabados por disposiciones futuras, basado en la seguridad jurídica que caracteriza dichas situaciones.

Sin embargo los artículos 17 y 28 de la ley 153 de 1887, recogen la doctrina desarrollada en torno al tema, abundante por cierto, para disponer que la ley nueva puede anular o cercenar las simples expectativas y que todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley".

Esto quiere decir que las normas posteriores pueden modificar la forma de ejercer los derechos, por lo tanto le corresponde a la copropiedad reglamentar las cargas impuestas pero respetando los derechos adquiridos de los copropietarios, los que no se pueden desconocer.

Se pueden modificar los coeficientes teniendo en cuenta los usos exclusivos si estos no los hubieren tenidos en cuenta en su formación o cálculo, concordancia con el art. 26 27, y 28 de la ley 675 de 2001. O se pueden reconfirmar su asignación como derecho adquirido y la imposición de una compensación en equidad y razonabilidad.

13) La urbanización Galicia I sector tiene un reglamento de propiedad horizontal sin formalizar, ¿La Junta de Acción Comunal lo puede aplicar?

La Junta de Acción Comunal no lo puede aplicar porque este es un ente privado que tiene sus propios estatutos. Si no lo ha formalizado debe protocolizarlo, registrarlo en la oficina de instrumentos público y alcaldía local para que produzca efectos jurídicos.

14) ¿Será que cualquier ciudadano que habite en el conjunto puede ejercer el cargo de administrador sin necesidad de tantas normas que coloque el consejo de administración?

La ley 675 de 2.001 no estableció características especiales para ejercer el cargo de administrador, se limitó en el artículo 50 parágrafo 2º a estipular que quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional y a la fecha esa reglamentación no ha salido. Lo que si es cierto es que le corresponde a las copropiedades reglamentar que administrador quieren para su conjunto y en esa medida establecer los requisitos mínimos para hacer una buena contratación.

15) Información sobre responsabilidades tributarias de un conjunto residencial en propiedad horizontal. Obligatoriedad de revisor fiscal.

La principal responsabilidad fiscal que tiene la

propiedad horizontal es la de actuar como agente retenedor, lo que implica según el et. la obligación de retener, declarar y consignar en forma oportuna las retenciones efectuadas sobre pagos o abonos en cuenta, adicionalmente a partir de este año se debe presentar ante las autoridades fiscales la información de las retenciones en medios magnéticos.

El revisor fiscal es el órgano de control de las copropiedades y las normas relativas se encuentran consignadas en el artículo 56 de la ley 675 de 2001, y las disposiciones vigentes sobre el ejercicio de la contaduría pública en Colombia.

16) Obligatoriedad de la personería jurídica.

El artículo 14 de la Constitución Nacional impone el derecho de toda persona a que se le reconozca personería. Personería jurídica equivale a capacidad para actuar, para adquirir derechos y contraer obligaciones. A la luz de los esquemas existentes en la historia de propiedad horizontal, han existido tres esquemas y cada uno de ellos requiere personería.

En el esquema de la ley 182 de 1948, no hay persona jurídica, pero el art. 11 creó las dos opciones: una de constituir una sociedad para administrar la comunidad y en ese caso se entiende que el representante de la sociedad tiene la representación legal, y dos la de hacer unos reglamentos de propiedad horizontal. Para el caso de la opción dos el asunto se cubre con la integración normativa que se dio con la ley 95 de 1890 en el artículo 22, corroborada 37 años después por la ley 16 de 1985 en el artículo 10 y un año mas tarde el decreto 1365 de 1986 en su artículo 30 reglamenta la ley 182 de 1948 y 16 de 1985, y la abundante jurisprudencia de las altas cortes en este sentido.

En el esquema de la ley 16 de 1985, el art. 3º define la persona jurídica y aunque discutida así permaneció,

independiente a los propietarios de unidades privadas y compuesta por bienes y servicios comunes, representada por el administrador elegido en asamblea de propietarios de unidades privadas, y se registra ante la alcaldía respectiva, quien además certifica de su existencia y representación.

En el esquema de la ley 675 del 2001, la persona jurídica es acertadamente constituida por los propietarios de las unidades privadas, representada por el administrador nombrado en asamblea o elegido por el consejo, según el caso, registrada y certificada por la alcaldía respectiva.

17) ¿Es obligatorio pasarse al esquema de la ley 675 del 2001, para obtener personería?

La sentencia c- 488 de 2002 de la Corte Constitucional, produjo efectos retrospectivos a la ley 675 del 2001, y por tanto no es obligatorio para las comunidades sometidas a regímenes anteriores que asuman en este sentido cargas de la nueva ley, en este caso a menos que sus copropietarios o propietarios de unidades privadas, de acuerdo a sus reglamentos, decidan voluntariamente acogerse al nuevo sistema, ó que se entenderá incorporada a los reglamentos expedidos anteriormente.

Por ello, quienes voluntariamente no han adecuado sus reglamentos internos a la nueva ley, permanecen bajo los derechos de la anterior legislación, y donde hay abundante casuística de los bifamiliares y trifamiliares.

18) ¿Un conjunto cerrado de casas tiene el mismo manejo en Administración que un conjunto multifamiliar de apartamentos?

Si ambos son proyectos son esquema nato de propiedad horizontal serán similares, variarán de pronto coeficientes, los módulos de contribución

si alguno es mixto , el revisor fiscal obligatorio si alguno es mixto o comercial entre otros. Ahora bien será un poco distinto si el grupo de casas y edificios pertenecen a lo que se conoce como Unidad Inmobiliaria Cerrada, que aunque es una figura de propiedad horizontal a que se refiere el art. 63 y siguientes de la ley 675 de 2001, tienen a su interior propiedad horizontal nata, y en cuanto a la unidad inmobiliaria cerrada una configuración de bienes y servicios comunales propios de la formas de estar integrados arquitectónicamente y sus características propias, así mismo un coeficiente de aplicación distinto.

19) ¿Qué documentos debe entregar el representante legal de un conjunto nuevo, en el momento de entregarlo a los propietarios?.

Los indicados en el artículo 24 de la ley 675 del 2001, pero resaltamos que el hecho de que lo entregado corresponda a lo aprobado en el reglamento

20) ¿Cómo podemos hacer para que la asamblea se concientice que un consejo que lleva varios periodos, hace contrataciones muy costosas y creen que son los únicos elegibles?

Capacitando a la asamblea, a quienes los eligen y los reeligen; si el conjunto llegare a ser exclusivamente residencial, los consejos no son obligatorios, solo lo son en los mixtos o comerciales de mas de 30 unidades privadas. Haciendo gestión proactiva aportando lluvia de cotizaciones en cada una de las convocatorias a contratar.

21) Un deudor moroso de más de 5 años en mora, se inicia proceso jurídico después de 4 años y el registro contable no coincide con lo supuestamente cobrado en capital e intereses. ¿Se puede solicitar inspección de contabilidad para establecer lo realmente cobrado? Y ¿Teniendo en cuenta que el deudor es persona jurídica no registrada en cámara y comercio?.

En los cobros judiciales, el juez al fallar debe hacerlo de acuerdo a lo probado en el proceso, art. 174 del Código de Procedimiento Civil, desde luego que usted puede pedir el cotejo, la inspección judicial, pero el éxito estará en que lo pruebe.

22) ¿Puede una PH de casas convertirse en PH hacia arriba con la modificación de algún decreto, además del acuerdo del 1007 de los copropietarios?

Siempre que se conserve el respeto por la norma urbanística, esta lo permita, y la asamblea lo apruebe con quórum calificado y conociendo sus consecuencias.

23) ¿Es legal cobrar intereses de mora por cuotas extraordinarias, cuando el contrato de la obra a realizar no se ha ejecutado y teniendo en cuenta que en ocasiones anteriores, por esta misma cuota, se han condonado los intereses de mora? ¿No se exige el derecho de igualdad? ¿Es valido el cobro coactivo para la obra que no se ha realizado?.

Para cobrar intereses de mora debe haberse constituido en mora al deudor, art. 1615 del Código Civil, si la obligación no trae la renuncia, o no contiene con claridad desde qué momento se está en mora, se debe constituir al deudor en mora.

24) ¿Cuál es la competencia de las alcaldías locales ante la propiedad horizontal?

En cuanto a la atribución otorgada a las autoridades municipales para llevar el registro de las personas jurídicas, así como para expedir la certificación sobre su existencia y representación legal, para el caso del distrito capital viene siendo ejercida por los alcaldes locales, desde antes de expedirse la ley 675 de 2001.

En efecto, el decreto 1365 de 1986 por el cual se reglamentaron las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985,

disponía en el artículo 7 lo siguiente: “el registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la ley 16 de 1985, corresponderá al alcalde del municipio donde se encuentran ubicados el o los inmuebles afectos a propiedad horizontal. En el distrito especial de Bogotá, tal función corresponderá al alcalde mayor de la ciudad o su delegado”.

La ley 675 de 2001 recoge prácticamente en los mismos términos lo que señalaba el citado decreto, al consagrar en el artículo 8 que: “la inscripción y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad”.

Para cumplir con el anterior procedimiento, en el inciso segundo del citado artículo se indica que el interesado deberá presentar ante el funcionario o entidad competente la escritura contentiva del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada, así como los documentos que demuestren el nombramiento y aceptación tanto del representante legal como del revisor fiscal, agregando que en ningún caso deberá exigirse trámites o requisitos adicionales.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en la citada ley, el alcalde mayor expidió el decreto 854 de 2001, consagrando en el artículo 50 lo siguiente:

“delegar en los alcaldes locales de Bogotá, la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, sobre la constitución de edificio o conjuntos.

Para el ejercicio de la función delegada, la competencia de los alcaldes locales se determinará respecto de los edificios o conjuntos que se hallen ubicados dentro de la correspondiente jurisdicción territorial de cada localidad.

La facultad delegada se desarrollará conforme con los requisitos señalados en el artículo 8 de la ley 675 de 2001”.

Es claro entonces que en materia de propiedad horizontal, la facultad de las autoridades municipales es la de llevar el registro de las mismas y expedir las certificaciones sobre su existencia y representación legal previo cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 8 de la ley 675 de 2001, a los cuales se hizo referencia precedentemente, así como lo relacionado con la orden para que se expida copia de las actas de asamblea general, cuando esta le es negada a algún copropietario, tal como lo dispone el párrafo del artículo 47 de la citada ley.

SOBRE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

1) ¿De qué manera se va a regular el cobro de alumbrado público que beneficia edificios, conjuntos, locales, para evitar confusiones y conflictos en estos?

A continuación se hacen algunas precisiones de orden general al respecto:

La resolución CREG 043 de 1995, artículo primero definió el alumbrado público en los siguientes términos:

"(...) Es el servicio consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos, y demás espacios de libre circulación que no se encuentren a cargo de ninguna persona natural o jurídica de derecho privado o público, diferente al municipio, con el propósito de proporcionar la visibilidad adecuada para el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales. También se incluirán los sistemas de semaforización y relojes electrónicos instalados por el municipio. Por vías públicas se entienden los senderos peatonales y públicos, calles y avenidas de tránsito vehicular. (...)"

Desde el punto de vista constitucional, la prestación del servicio público de alumbrado, corresponde al municipio de acuerdo al artículo 311 de la constitución política.

De acuerdo con el artículo 2 de la resolución CREG 043 de 1995, al municipio le compete y es su responsabilidad prestar el servicio de alumbrado público dentro del perímetro urbano y el área rural comprendida en su jurisdicción, al igual que su mantenimiento y expansión. La norma citada dispuso:

"(...) El municipio será el responsable del mantenimiento de los postes, redes, transformadores exclusivos para el alumbrado público, luminarias y demás elementos destinados para la prestación del

servicio de alumbrado público en los términos que señale el convenio o contrato respectivo para lo cual se tendrá en cuenta la propiedad de las redes y demás elementos destinados al servicio (...)

También corresponde al municipio desarrollar la expansión de su sistema de alumbrado público, sin perjuicio de las obligaciones que señalen las normas urbanísticas o de planeación municipal a quienes acometan proyectos de desarrollo urbano.

(...) El suministro de energía eléctrica para el servicio de alumbrado público es responsabilidad de la empresa distribuidora o comercializadora con quien el municipio acuerde el suministro, mediante convenios o contratos celebrados con tal finalidad. Las características técnicas de la prestación del servicio se sujetarán a lo establecido en los códigos de distribución y redes.

El municipio podrá realizar el mantenimiento y la expansión por su propia cuenta o mediante convenio o contrato celebrado con la misma empresa de servicios públicos que le suministre la energía eléctrica o con cualquier otra persona natural o jurídica que acredite idoneidad y experiencia en la realización de dichas labores (...)"

En tales condiciones, se tiene que la responsabilidad recae en el municipio para la prestación, mantenimiento y expansión del servicio referido.

Nótese que se faculta al municipio para celebrar contratos o convenios para la prestación del servicio de alumbrado público, de manera que el suministro de energía sea de responsabilidad de la empresa distribuidora o comercializadora con quien el municipio llegue a tal acuerdo, al igual que se podrá contratar con la misma o con otra persona natural o jurídica el mantenimiento o expansión del servicio de responsabilidad municipal.

Recuperación de los costos por parte del Distrito: corresponde a éste el pago por el suministro de energía para el alumbrado público como también del mantenimiento y expansión de las redes. De igual forma dentro de las facultades que tiene el Distrito para celebrar convenios con las empresas prestadoras del servicio, está la de acordar que los cobros se efectúen directamente a los usuarios por intermedio y utilizando la infraestructura de tales distribuidores, tal como lo establece el artículo 9 de la resolución CREG 043 del 23 de octubre de 1995, según la cual:

“El municipio es responsable del pago del suministro, mantenimiento y expansión del servicio. Este podrá celebrar convenios con las empresas de servicios públicos con el fin de que los cobros se efectúen directamente a los usuarios, mediante la utilización de la infraestructura de las empresas distribuidoras.

“Parágrafo 1°. Los convenios estipularan la forma de manejo y administración de dichos recursos por parte de las empresas de servicios públicos. Estas no asumirán obligaciones por manejo de cartera, y en todo caso, el municipio les cancelará la totalidad de la deuda por el servicio de alumbrado público, dentro de los periodos señalados para tal fin.

“Parágrafo 2°. El municipio no podría recuperar más de los usuarios que lo que paga por el servicio incluyendo expansión y mantenimiento”

En tal virtud, el municipio tiene la autorización legal para establecer el tributo para financiar los gastos en que incurre por concepto de la prestación del servicio público de alumbrado y para contratar la facturación y recaudo del mismo. El recaudo se puede efectuar por intermedio de la empresa distribuidora, entendiendo que no se trata del cobro de un servicio consumido por el usuario, sino del recaudo de un tributo.

Lo anterior no implica que en el evento del no pago del servicio por parte de un usuario sea la empresa la que lo ejecute sino que tal y como lo establece el artículo 9 de la resolución CREG 043 del 23 de octubre de 1995 las empresas no asumirán obligaciones por manejo de cartera, o sino deberá efectuarse el cobro por parte del municipio empleando o bien la jurisdicción coactiva o a través de la vía ordinaria y en consecuencia, las excepciones y el trámite de las mismas dependerá de la jurisdicción que se escoja.

2) ¿Qué hacer con los residuos reciclados? y ¿por qué no hay entidades que recojan estos?

Los ciudadanos deben depositar en una bolsa blanca o clara los materiales potencialmente aprovechables como papeles, cartones, plásticos, vidrios y metales. Estos materiales deben ir libres de sustancias contaminantes como líquidos o aceites. La bolsa blanca será recogida en una ruta adicional que los operadores de aseo iniciarán a partir del próximo 3 de enero de 2008. Por su parte, en una bolsa negra, se deben disponer los residuos orgánicos como restos de alimentos, papel higiénico, pañales y servilletas usadas.

3) Complementar, instruir, capacitar en cuanto a ¿qué es la cultura del reciclaje? y ¿cómo pueden colaborar para que mi conjunto, centro comercial, sean condescendientes con el medio ambiente y adopten la cultura del reciclaje, para que igual que China y otros países le saquemos el mejor provecho a los desechos sólidos o “basuras”?

En el marco del Programa Distrital de Reciclaje, ejecutado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos- UAESP, se viene implementando desde el 9 de mayo de 2007 una campaña pedagógica para generar una cultura ciudadana en torno a la separación en la fuente de los residuos que generamos.

Se publicaron 17 avisos de la referencia “Algo bueno está pasando en Bogotá” en El Espectador, El Tiempo y Diario Hoy. Se realizaron actividades de generación de expectativa frente al reciclaje en el Eje Ambiental y en diferentes parques de la ciudad en mayo y junio; se publicaron 4 avisos en Semana, Cromos, Tiempo y Espectador de página completa; se entregaron 300.469 insertos en factura de Gas Natural a estratos 3 y 4 promocionando el reciclaje; se lanzó la página www.bogotarecicla.com; se incluyeron insertos sobre reciclaje en El Tiempo (9 de julio), Cromos (25 de junio) y Diario Hoy (9 de julio).

Entre el 23 de junio y el 2 de diciembre se han atendido 76.166 usuarios en las Unidades Móviles de Reciclaje que funcionan como aulas pedagógicas móviles. Se han visitado 3 universidades, 28 grandes almacenes, el centro comercial Gran Estación, Galerías, 18 parques, 118 colegios, el lote del Cortijo, la Ciudadela Colsubsidio, el Centro de Reciclaje la Alquería y el Sena, se han realizado 11 actividades barriales, se ha visitado el IDR, Monserrate, 3 empresas privadas, el club de oficiales de la FAC, se hicieron actividades en el conversatorio de FENALCO, Panaca Sabana y el Club CAFAM. Se ha asistido adicionalmente a cuatro Ferias de Servicio al Ciudadano y a diferentes ciclovías. Por último, a la fecha se han realizado 45 actividades con operadores de aseo en micro rutas de recolección selectiva.

Entre el 16 de junio y el 9 de agosto se emitió comercial de TV 111 veces en los siguientes espacios: Bravísimo, Arriba Bogotá y City Noticias (City TV) y Capital Noticias (Canal Capital). Actualmente se emite a través de Código Cívico (Comisión Nacional de TV) en el Canal Institucional, RCN y Caracol y a través de las programadoras NTC y CM&.

Adicionalmente, 2 comerciales de TV pautados

desde el 8 de noviembre en Capital Noticias, City Noticias y RCN prime, con Código Cívico en Canal Institucional y horarios no prime de canales privados. 3 cuñas radiales, que se emitieron durante Noviembre 40 veces en Super, Caracol, Radio Recuerdos, Oxígeno, La W, La FM, La Mega, Rumba Stereo, RCN Básica, y la Cariñosa. La pauta de radio se extiende hasta el 30 de enero de 2008.

Entre el 21 de Noviembre y el 2 de diciembre se han entregado 64.000 volantes, 21.600 bolsas, 13.000 stickers, y 7.000 libretas.

Estaciones de Transmilenio visitadas: Calle 76, Calle 100, 72, 76, Héroes, Virrey, Calle 85, Marly, Calle 127,45, 39, 26, Aguas, Jiménez, Museo del Oro, Calle 19, Nacional, Chile, Paloquemao, CAD, 170, Portal de las Américas, Portal 80, Quirigua, Av. Ciudad de Cali, La Granja, Biblioteca Tintal, Banderas, Mundo Aventura, Suba, Campiña, Gratamira y Av. Boyacá.

Centros comerciales visitados: San Rafael, Bulevar Niza, Andino, Unicentro, Porto Alegre, Gran Estación, Hacienda Santa Bárbara, Zona T

Parques visitados: Tunal, La Florida, Nacional, Usaquén

Adicionalmente a la campaña masiva descrita anteriormente, los cuatro operadores de aseo vienen realizando capacitaciones puerta a puerta y en conjuntos residenciales para generar una cultura ciudadana en torno a la separación en la fuente. Se pueden solicitar capacitaciones en los Centros de Atención al Usuario de los operadores o en la línea 110.

4) Hacer seguimiento serio al proceso de recolección de basuras que se anunció hace unos años y no hubo oportunidad; se sugiere sanciones o estímulos para los que intervienen en el proceso.

La Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos tiene contratada una interventoría que hace seguimiento permanente a la prestación del servicio de aseo, adicionalmente los operadores de aseo realizan audiencias públicas anuales para divulgar informes de actividades periódicos.

El Código de Policía establece sanciones a los infractores frente a lo establecido para la correcta disposición de residuos en el espacio público.

La realización de la separación en la fuente implica incentivos ambientales y sociales para la ciudad y sus habitantes. La conservación de un medio ambiente sano para esta y las futuras generaciones, la inclusión social de los recicladores y la generación de ingresos para ser invertidos en programas sociales son beneficios que se materializarán en la medida en que los ciudadanos se comprometan con el reciclaje.

5) ¿De acuerdo a la legislación si no recibo el servicio no debo cancelarlo, situación igual a 388 casas del conjunto?

Hay un incumplimiento en la obligación contractual del operador del servicio. Existen las siguientes herramientas: la reclamación directa, la segunda instancia ante la superintendencia de servicios para obtener el servicio y el reembolso o compensación aplicada de lo no debido. En cuanto a las acciones constitucionales como la de cumplimiento de ley, popular y de grupo; finalmente, las acciones contencioso administrativa por la falla en el servicio.

La responsabilidad del barrido y limpieza de vías

y áreas públicas de acuerdo con el decreto 2104 de 1983 le corresponde a las entidades de aseo y deberán realizarse con una frecuencia tal, que vías y áreas públicas estén siempre limpias y aseadas. Por lo tanto le corresponde a la entidad prestadora de aseo de la zona realizar este servicio. De no realizarlo hacer la reclamación directamente a la empresa quien deberá tomar los correctivos del caso. Ahora bien, si la comunidad está organizada en propiedad horizontal el aseo de sus áreas internas le corresponde asumirlo, pero es claro quien debe realizar el aseo de vías y áreas públicas.

6) ¿Según la resolución 082 de 2002 a qué tenemos derecho los conjuntos?

La resolución de la CREG (Comisión Reguladora de Energía y Gas), en términos generales establece la posibilidad voluntaria de vender en aras de la excelencia de la calidad de la red, las subestaciones al operador de suministro de media tensión a baja tensión.

Por tanto las copropiedades que no vendan las subestaciones a Codensa, tendrán una rebaja en el precio de consumo por kilovatios, pero asumen la obligación de mantener la subestación dos veces al año y responden por los siniestros que pueden acontecer, como el daño definitivo o reparaciones.

Pero si la venden al operador enunciado, no tienen derecho a rebaja en el precio de consumo, a cambio Codensa realiza el mantenimiento del equipo dos veces al año, y responde pro cualquier deterioro del mismo y aún pro el accidente o siniestro eléctrico.

7) ¿Por qué si tenemos derecho de descuento por barrido y recolección de basura, no lo hacen sino que toca reclamar?

A veces se desconocen los procedimientos, si reside en una unidad inmobiliaria, centro habitacional,

edificio, conjunto residencial condominio, bajo el régimen de propiedad horizontal vigente, o tiene un negocio o local en un centro comercial y presenta en forma conjunta los residuos sólidos, puede acordar con sus vecinos acogerse a la opción tarifaria para multiusuarios. Es necesario realizar el acta de aforo y solicitarlo en el dentro de atención al usuario. Los pasos los encuentra en la página de Internet: www.uesp.gov.co

8) ¿Qué derechos tenemos de las empresas prestadoras de servicio como televisión por cable en cuanto al uso de servidumbre?

El servicio público de televisión, no fue incluido como domiciliario, y por ello tiene unas obligaciones de tipo contractual, depende como se pacte con el proveedor y se establezca una servidumbre onerosa y temporal o definitiva.

9) ¿Los que no tenemos espacios para el manejo de las basuras nos niegan para poder ser parte de la opción tarifaria?

No es cierto que si no se tiene cuarto de almacenamiento no se puedan acoger a la opción tarifaria de multiusuarios.

El Decreto 1713 de 2002, reglamentario de la Ley 142 de 1994 para el servicio de aseo, definió a los multiusuarios de dicho servicio como los usuarios agrupados en unidades inmobiliarias, centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares, que presentan en forma conjunta sus residuos sólidos. Dicha presentación conjunta de residuos sólidos constituye una economía de escala para la medición de residuos sólidos, es decir, que a través de un procedimiento puntual de aforo (medición), es posible determinar la producción de varios usuarios al mismo tiempo.

De acuerdo con la Resolución CRA 233 de 2002, la solicitud para acogerse a la opción tarifaria de multiusuario debe ser elevada ante la persona prestadora respectiva, quien una vez aceptada la solicitud deberá proceder a realizar el aforo de la producción de residuos sólidos, en los términos de la Resolución CRA 236 de 2002.

El artículo 5 de la Resolución CRA 233 de 2002 establece que si la solicitud es aceptada, la persona prestadora del servicio de aseo tiene 2 meses, contados a partir de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud, para la realización del aforo, para lo cual programará las visitas para efectuar las mediciones puntuales, teniendo en cuenta: clase de aforo, tipo de usuario y fecha de práctica de cada una de las mediciones puntuales del aforo.

Por otra parte, respecto de los requisitos que se deben cumplir para acceder a la opción tarifaria de multiusuario, se informa que la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico expidió la Resolución CRA 247 de 2003, "por la cual se modifica el artículo 4 de la Resolución 233 de 2002, en relación con los requisitos que el usuario agrupado debe cumplir para acceder a la opción tarifaria de multiusuarios". En efecto, el Artículo 1 de la mencionada resolución determina lo siguiente:

"ARTÍCULO 1o. - Modifícase el Artículo 4 de la Resolución CRA 233 de 2002, el cual quedará así:

ARTÍCULO 4o. - Requisitos que el usuario agrupado debe cumplir para acceder a la opción tarifaria:

a. Presentar la solicitud a la persona prestadora del servicio ordinario de aseo, a la cual se deberá adjuntar el acta del acuerdo en la que conste

la decisión de acogerse a la opción tarifaria, aprobada por la asamblea de copropietarios o la autorización firmada por el propietario de cada uno de los inmuebles que conforman el usuario agrupado, en los casos en que no exista copropiedad. Adicionalmente, en la solicitud debe indicarse la persona designada como responsable de firmar las actas de producción de residuos resultado del aforo.

b. Presentar los residuos sólidos en la unidad de almacenamiento o en el andén frente al predio.

c. Disponer de cajas de almacenamiento suficientes para almacenar y presentar el volumen de residuos producidos.

d. Presentar los residuos sólidos en un lugar común para la recolección y aforo.

e. Presentar la relación de usuarios que solicitan acceder a la opción tarifaria, con sus datos identificadores, de acuerdo con el catastro de usuarios. También se deberá informar la existencia de inmuebles desocupados.

f. Indicar la forma como será asumida la producción de residuos por cada uno de los usuarios individuales que conforman el multiusuario, esto es, por coeficiente de propiedad horizontal, por coeficiente simple de acuerdo con el número de usuarios que conforman el usuario agrupado, o por la distribución porcentual que el usuario agrupado reporte.

Parágrafo. Las personas prestadoras del servicio público domiciliario de aseo no podrán exigir requisitos adicionales a los establecidos en el presente artículo para que el usuario agrupado pueda acceder a la opción tarifaria”.

10) ¿Es una realidad la construcción de 6 centros de acopio de reciclaje en Bogotá?

Se proyecta construir hasta seis parques de reciclaje en toda la ciudad, uno por cada Área de Servicio Exclusivo. Inicialmente se programó la construcción de dos, uno en la localidad de Engativá -Parque de Reciclaje El Salitre- y otro en la localidad de Kennedy -Parque de Reciclaje El Tintal. El número de parques irá aumentando en la medida en que se incremente la respuesta de la ciudadanía a la separación en la fuente. El material llegará a los parques de reciclaje en los camiones del servicio de aseo, a través de la Ruta de Reciclaje, allí se realizarán los procesos de separación secundaria, clasificación, alistamiento, beneficio y embalaje, para ser vendido a la industria. Los procesos que se ejecutarán en los parques no contemplan pre-transformación o transformación, por tanto no habrá efectos ambientales negativos.

La Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos ha realizado las siguientes actividades para socializar el tema del parque de reciclaje del Cortijo en Engativá:

- Agosto 3 de 2005. Mesa Ambiental de Engativá. Presentación por parte de la UESP del Proyecto “Parques de Reciclaje”.
- Agosto 27 de 2005. Asamblea Quintas de Santa Bárbara. Presentación por parte de la UESP del Proyecto “Parques de Reciclaje”.
- Septiembre 3 de 2005. La JAL de Engativá sesiona en el parque vecino y trata el tema.
- Septiembre 30 de 2005. Sesión JAL de Engativá donde se trata el tema.
- Conversatorios programados con el objetivo de informar y discutir con la comunidad temas relacionados con el proyecto arquitectónico del parque de reciclaje, impacto social ambiental, afectación y beneficios al territorio. Se programaron tres conversatorios así:

1. Diciembre 10 de 2005. Biblioteca Las Ferias Auditorio Cultural (2° piso) Asistieron aproximadamente 50 personas.
 2. Enero 14 de 2006. Salón JAC Bolivia. Asistieron aproximadamente 80 personas.
 3. Enero 21 de 2006. Alcaldía Engativá. Asistieron aproximadamente 60 personas.
- Marzo 29 de 2006. Quintas Santa Bárbara. Asistieron Alcaldía Local de Engativá, Comunidad, Personería Local, Contraloría Local, DAPD, Secretaría de Gobierno, UAESP, DAMA, líderes comunitarios y miembros de la plataforma "No al Parque". Se definió establecer una mesa de negociación con los asistentes. 60 personas.
 - Marzo 30 de 2006. Reunión Consejo Local de Gobierno- Eje Urbano Regional. Presentación PDR y parques de reciclaje. 7 funcionarios.
 - Abril 5 de 2006. Mesa de concertación en Quintas de Santa Bárbara. Asistieron Alcaldía Local de Engativá, Comunidad, Personería Local, Contraloría Local, DAPD, Secretaría de Gobierno, UESP, DAMA, líderes comunitarios y miembros de la plataforma "No al Parque". 20 personas
 - Abril 21 de 2006. Reunión con funcionarios de la Alcaldía Local para explicar el Proyecto. 10 personas.
 - Abril 24 de 2006. Reunión con JAL Engativá para presentar nuevamente el proyecto. 15 personas.
 - Mayo 4 de 2006. Reunión con Secretario de Gobierno, miembros JAL, Alcaldía, Personería. 15 personas.
 - Mayo 15 de 2006. Reunión para preparar conciliación con comunidad. Asistieron IDRD, DAPD, EAAB, UESP y Alcaldesa Local.
 - Mayo 30 de 2006. Reunión de divulgación con la curia de la localidad. 10 personas.
 - Junio 30 de 2006, julio 10 de 2006 y octubre 3 de 2006: Reuniones comité interinstitucional de seguimiento y evaluación al plan de atención integral a Engativá. Asistentes Alcaldía Local, IDRD, Secretaría de Gobierno, DAMA, EAAB, DAPD, DPAE, DADEP, Secretaría de Salud, IDU y UAESP. 15 personas cada día.
 - Agosto 1 de 2006. Reunión para la presentación del proyecto, entre habitantes de la ciudadela Colsubsidio y la UAESP. 42 personas.
 - Agosto 2 de 2006. Reunión socialización Programa Distrital de Reciclaje. Alcaldía Local – Operador de aseo ATESA. 37 personas.
 - Agosto 16 de 2006. Reunión con la comunidad del Conjunto Tulipanes y Alcaparros de Ciudadela Colsubsidio. PDR, parques y ruta de recolección selectiva con el operador ATESA.
 - Septiembre 6 de 2006. Reunión de divulgación con 23 rectores de colegios públicos de la localidad de Negativa.
 - Octubre 26 de 2006. Reunión con funcionarios alcaldía local Engativá. Presentación PDR y parques de reciclaje. 16 personas.
 - Julio 14 de 2007. Asistencia a Audiencia Pública convocada por la Contraloría para hablar sobre el parque. Agosto 14 de 2007 Presentación PDR y su componente de parques, así como capacitación en Decreto 400 a Colegio Nueva Constitución de Engativá. Asistencia 71 personas.
- Otras actividades adelantadas de socialización
- Reuniones con líderes comunitarios y miembros de la Plataforma "No al Parque" durante el mes de enero de 2006.
 - Reuniones con la Alcaldía Local de Engativá (Coordinador de Gestión Jurídica, y Jefe de Prensa).
 - Publicación de un resumen del proyecto en la revista de la Alcaldía Local de Engativá de marzo

- de 2006 que se difunde en la comunidad.
 - Asistencia a la Mesa Ambiental el 6 julio 2005 y 3 agosto 2005, 1 de marzo de 2006, 5 de abril de 2006, 18 de mayo de 2006 (18 personas), 7 de junio 2006, 5 de julio 2006 y 6 de septiembre de 2006 (34 personas).
 - Reuniones con concejales para presentarles el proyecto.
 - Remisión de información sobre el proyecto a concejales.
 - Respuesta a 127 derechos de petición radicados en la UAESP o en otras entidades distritales y que hayan sido redireccionados a la UAESP a mayo 2007.
 - Se elaboró volante sobre parques de reciclaje (18 de abril de 2006). A 2 de diciembre de 2007 se han distribuido 445 ejemplares en los diferentes espacios a los que ha accedido la UAESP en el marco del proceso de divulgación.
 - Notas emitidas en medios de cobertura nacional y local (febrero 2006 en adelante) Todelar, El Espacio, Caracol Radio, Caracol TV, RCN Radio, RCN TV, Radio Melodía, Radio Super, Canal Capital, City TV, El Tiempo, Nuevo Siglo, Diario Hoy, La República, CM&, Décima Realidad-periódico local, Bogotá occidente- periódico local, Periódico MIRA, Diario Deportivo, página Web del Concejo de Bogotá.
 - Rueda de Prensa Gerente UESP (abril 2006) Asistentes: Tiempo, Todelar/MIRA, Canal Capital, Espacio, Caracol TV, Radio Reloj, Radio Líder, CM&, Colmundo Radio, Radio Única.
 - Abril 18 de 2007: Presentación del PDR a alcaldes locales. 19 alcaldes
 - Abril 22 de 2007. Citación del Concejo. Comisión del Plan. Tema: Parques de Reciclaje. 100 personas de la comunidad estuvieron presentes en el debate.
 - Mayo 9 de 2007. Lanzamiento en medios de la campaña masiva de separación en la fuente, del PDR y su componente de parques. Notas en medios masivos de comunicación de cubrimiento nacional, distrital y local.
 - Junio 9 de 2007. Ponencia sobre el PDR en el marco del "Primer Encuentro Estudiantil y Juvenil de Experiencias de Control Social Ambiental" convocado por la Contraloría Distrital.
 - Junio 13 de 2007. Presentación PDR y su componente de parques a colegios de la ETB en la localidad de Rafael Uribe Uribe "Alvaro Camargo de la Torre"
 - Junio 17 de 2007. Citación del Concejo. Tema: Parques de Reciclaje. 80 personas de la comunidad estuvieron presentes en el debate.
 - Junio 22 de 2007. Citación del Concejo. Tema: Parques de Reciclaje. 80 personas de la comunidad estuvieron presentes en el debate.
 - Julio 14 de 2007. Citación del Concejo. Tema: Parques de Reciclaje. 120 personas de la comunidad estuvieron presentes en el debate.
 - Septiembre 11 de 2007. Exposición al Sistema Integral Ambiental Local (SIAL) de Puente Aranda sobre PDR y su componente de parques. 24 asistentes de la comunidad.
- 11) Al frente del conjunto pasa el río Fucha, favor aclarar ¿Cuál es la ronda para empezar a construir? a ¿Dónde me puedo comunicar para mayor ampliación y aclaración del tema?**
- Las rondas de los ríos es el espacio contiguo al cauce y lecho del río, formando parte del ecosistema y la protección preventiva ante posibles desbordamientos o por estar los terrenos aledaños por debajo de la cota o nivel del río.
- En cuanto a la pregunta existe el decreto distrital 389 de 2004 que al respecto menciona:

“el plan maestro del parque urbano “ronda del río Fucha” contempla un área de 1’556.317 m². Inicia en los cerros orientales, a partir de la cota aproximada 2.800 m.s.n.m. Hasta la carrera 10 y continúa desde la avenida Caracas hasta el río Bogotá. El área comprendida entre la carrera 10 y la avenida Caracas hace parte del parque zonal ciudad jardín, que cuenta con un proyecto de plan maestro independiente. Las planchas IGAC a escala 1: 2.000 donde se incorpora el parque urbano “ronda del río Fucha” son las números h-25, h-26, h-36, h-46, h-47, h-57, h-67, h-77, h-87, h-97, h-98, l-8, l-9 l-19 l-20, l-30, m-21 y m-31. Los documentos que se enumeran a continuación hacen parte integral de este decreto, los cuales corresponden a los estudios y diseños que dieron origen al plan maestro del parque urbano “ronda del río Fucha”:

- 47 planos arquitectónicos generales número u-01 a u-47 escala 1:500
- 5 planos cortes generales número c-01 a c-05 a escala 1:250
- 22 planos de detalle arquitectónicos de plazas a escala 1:250
- 2 tomos que contienen: plan de manejo ambiental, estudio topográfico, presupuesto, especificaciones, cantidades de obra, manual de funcionamiento y memoria del proyecto.

Estos documentos se encuentran en la planoteca de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a cargo de la dirección de información técnica y geográfica del acueducto, con el número de proyecto 6309. Fueron elaborados por Carlos Campuzano Castelo y corresponden al contrato no. 1-02-7000-375-1999, “diseños para la rehabilitación de las zonas de ronda y zonas de manejo y preservación ambiental del río Fucha.

En ellos se describe la localización, áreas, distribución espacial de andenes, ciclorutas, plazoletas,

senderos, árboles, mobiliario y en general todos los elementos constitutivos del parque. El diseño del espacio público y el mobiliario propuesto cumplen las normas establecidas en el artículo 253 del plan de ordenamiento POT de Bogotá, así como las especificaciones contenidas en la cartilla de andenes - decreto 1003 de 2000 y en la cartilla de mobiliario urbano - decreto 170 de 1999....”

Para cualquier otra información dirigirse a la EAAB.

12) ¿Hay Obligación de utilizar zonas comunales subutilizadas a) zonas verdes, huertas, frutales hidropónicas b) teatro, iglesia, colegios c) elaboración seria y continuidad en los proyectos del jardín botánico con respecto a jardines que alegren?

En materia de propiedad horizontal en zonas comunales, no hay disposición que obligue a la utilización de aquellas subutilizadas, corresponde a la asamblea general dentro del marco reglamentario decidir sobre la utilización al 100% u optimización del uso de estas zonas.

13) ¿En qué consisten los riesgos tecnológicos?

Hay varias significaciones: en materia aseguradora son aquellas eventualidades o probabilidades de siniestro susceptibles de ser aseguradas, y que se producen como efecto del desarrollo de equipos tecnológicos, de su operatividad y manejo como de residuos.

En términos generales, los riesgos tecnológicos son las eventualidades derivadas del ejercicio de la industria, y la aplicación de su tecnología, entre ellos tenemos: Incendios, explosiones, derrames radioactivos, fugas, explosiones, contaminación ambiental de humo, etc.

14) ¿Por qué se permitió que el humedal El Burro se ocupó con zonas de construcción para vivienda?

Con base en lo enunciado en el correo electrónico: humedales@dama.gov.co

El humedal de El Burro drena las aguas de escorrentía del sector y adicionalmente recibe las aguas servidas de la zona oriental y nororiental del barrio Pío XII y del barrio Castilla a través del canal castilla. Hasta hace relativamente poco tiempo, el agua del humedal fue usada para el riego de cultivos en terrenos del sector occidental, que hoy serán usados con fines urbanísticos.

Por lo que entendemos que no es el humedal propiamente dicho sino los terrenos occidentales del humedal que antes eran irrigados cuando se destinaban a cultivos

15) ¿En qué lugar y con qué empresas se dispone el servicio de recolección de escombros y otros materiales?

En principio está prohibido el almacenamiento de materiales y residuos de obras de construcción o demolición en vías y áreas públicas. Los responsables del cargue, descargue y transporte de cualquier tipo de mercancías o materiales, deberán recoger las basuras originadas por esas actividades. Pero las empresas de recolección de basuras tienen servicios adicionales para estas situaciones, llamando a la entidad por unos costos económicos recogen estos materiales de desecho de manera oportuna y adecuada.

16) ¿Qué va a pasar el día de mañana con un parque dentro de un conjunto que pertenece al Distrito y este está encerrado?

Si es zona de cesión tipo A, es espacio público y debe ser restituido, a menos que se logre un contrato de administración con la defensoría del espacio público,

y se permita el disfrute físico, ambiental y visual a cualquier persona, en la actualidad para que ello sea posible debe partirse que éste se encuentre sin cerramiento. El manejo del tema le corresponde a la Secretaría de ambiente y al Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial.

17) ¿Qué pasa con las subestaciones eléctricas que existen en la copropiedad: son de la copropiedad de Condensa? y ¿Cómo se legaliza la propiedad de esta subestación?

Existen dos posiciones de Condensa al manifestar que son parte de la red de suministro por lo tanto son de ellas. Frente a la tesis que son de las copropiedades, porque el constructor las adquiere y luego al vender el proyecto a los compradores, pasa a ser de propiedad de éstas. Existen programas de compra de las subestaciones de Condensa y si la copropiedad deciden venderlas entonces se libera de la responsabilidad de mantenerlas; pero si decide dejarlas en su equipamiento, deberán hacerle mantenimiento y a cambio obtendrán un descuento, ver la resolución CREG 082 de 2002.

18) ¿Qué participación tiene el alcalde local en instituciones como Codensa, Acueducto, ETB para solucionar problemas?

Las alcaldías locales no tienen competencia en estos aspectos, corresponde a la oficina de defensa del usuario y a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

SOBRE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA

1) ¿Qué se debe tener en cuenta al momento de contratar una empresa de vigilancia privada?

Se debe efectuar un análisis previo antes de realizar la contratación del servicio de vigilancia y seguridad privada identificando las necesidades, y el tipo de servicio que requiere para que la empresa de vigilancia y seguridad privada responda a los condiciones y necesidades dentro del entorno bien sea residencial, empresarial, bancario, industrial. En el mercado hay muchas empresas las cuales ofrecen diversidad de servicios por ello es importante tener claro qué servicio es el que la propiedad requiere de acuerdo a las especificaciones de cada propiedad, las cuales difieren unas de otras en características tales como las instalaciones físicas del bien a proteger, la cantidad de personal, los medios y las modalidades de los servicios que han ofertado.

Es importante verificar que la empresa de vigilancia y seguridad privada se encuentre autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, es decir que tenga licencia de funcionamiento vigente y que tenga autorizadas las modalidades del servicio que va a prestar como son: vigilancia fija, móvil, escolta, entre otras. También puede solicitar información sobre si la empresa ha sido sancionada por esta entidad, y establecer en qué tipo de faltas ha incurrido.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el decreto 073 de 2002 que regula las tarifas de los servicios.

2) ¿Considera la Superintendencia que la cuota de administración hace parte de la canasta familiar?

El estudio de los bienes que hacen parte de la canasta familiar lo realiza el DANE, razón por la cual no es esta entidad, la competente para determinar si hace parte de la canasta familiar.

La canasta familiar en términos generales se encuentra conformada por una serie de bienes y servicios (tales como los alimentos, el vestuario, la salud, la educación, y la recreación entre otros) los cuales son adquiridos de forma habitual por una parte de la población o número de que la componen y sus condiciones económicas, se acercan al promedio de las características de las demás familias. Esta serie de elementos que la integran sirve como base al DANE para calcular el índice de precios al consumidor (ipc).

3) ¿Por qué la supervigilancia exige tener contrato con empresas inscritas ante esa Superintendencia si lo único en que nos favorece es que no nos multen, pero cuando hay un robo no hay ley que les obligue a indemnizar al afectado, lo cual podía hacer otro sin que venga de una entidad de estos que no nos favorecen en nada y si son costosas?

La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada fue creada por la ley 62 de 1993, con el fin de ejercer inspección, vigilancia y control sobre los servicios de vigilancia, en virtud de esta facultad legal deposita la confianza pública en los particulares, para que estos cumplan funciones de vigilancia y seguridad privada, previo el lleno de los requisitos legales, con la finalidad de evitar que personas no autorizadas ejerzan las actividades exclusivas de los vigilados, velando por que quienes presten el servicio de vigilancia y seguridad privada.

El decreto ley 356 de 1994, en el artículo 89, prevé que entre el usuario y el servicio de vigilancia al momento de contratar podrá entre las partes pactar que se establezca una póliza que cubra los riesgos puedan afectar los bienes objeto.

4) ¿Por qué no podemos hacer contratación directa sin armas, por qué el monopolio de la superintendencia de vigilancia nos sanciona?

La sentencia c-995 del 2005 de la Corte Constitucional hace algunas precisiones que aliviarán el presupuesto de las copropiedades de estratos medio y bajo. Allí se señala que el objeto de la vigilancia es la seguridad ciudadana ordinaria –que no está asociada al conflicto armado, lo que tiene implicaciones directas en la contratación de la seguridad privada.

De esa forma se regulan ciertas actividades de los particulares para disminuir los riesgos personales que puedan amenazar la vida, la integridad física o los bienes de las personas, y que no modifica su estatus de población civil.

Al mantener exequibles ciertas normas, la Corte aclara que las actividades bajo el control de la superintendencia de seguridad y vigilancia privada son aquellas realizadas por los servicios a favor de terceros para los cuales el estado expide permisos.

Sin embargo, excluyen de la competencia de la súper vigilancia las actividades individuales y pasivas de custodia realizadas por particulares, dirigidas a velar por su propia seguridad y la de los suyos, sin una finalidad distinta a la disminución de riesgos personales y sin afectar los derechos de terceros. Eso sí, siempre que mantengan características distintas a los servicios de seguridad mencionados.

En las copropiedades medianas y pequeñas, especialmente en las que están destinadas a vivienda, el pronunciamiento ha sido bien recibido. Allí, el 60 por ciento de los presupuestos está destinado a cubrir las tarifas impuestas por la superintendencia de vigilancia y seguridad privada (decreto 073/02), con el agravante de que la comunidad no las puede pagar.

Con base en que conjuntos y edificios sometidos a propiedad horizontal son personas jurídicas, tienen intimidad, aspiran a su seguridad, la de los suyos y sus bienes, se abre la posibilidad de

contratar directamente personas sin armas como toderos, conserjes, recepcionistas y porteros para hacer menos costosa la contratación no obstante la **superintendencia** interpreta de forma distinta el fallo y se mantiene en su tradicional concepto, así no se utilicen armas: porteros, toderos, conserjes y similares que seleccionen el ingreso o la salida de personas u objetos son medio humano de vigilancia y tendrá control de la entidad estatal. Por lo tanto, se deben contratar mediante empresa de vigilancia autorizada.

Aparte del pronunciamiento judicial que traza la competencia a la superintendencia, no existe otra norma expresa que determine la vigilancia sin armas.

5) ¿Cómo se está trabajando para que todo el presupuesto de la administración no se gaste en los pagos de vigilancia?

En lo que se refiere al manejo del presupuesto se encuentra reservado al criterio y las necesidades que cada usuario del servicio tenga en su entorno bien sea residencial, comercial o industrial, de acuerdo con las características especiales.

6) ¿Las sanciones a los predios de propiedad horizontal son únicamente por contratar con empresas ilegales o por contratar empleados conserjes con un contrato directo con el edificio o conjunto?

El contratar con una empresa ilegal o pirata, que son las que no tienen licencia otorgada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada o que se encuentra vencida, y las personas naturales o jurídicas que realicen las actividades de los vigilados sin estar debidamente autorizados, se encontraría incurso en las sanciones contempladas en la ley tales como: medidas cautelares y multas. Establecidas en el decreto ley 356 de 1994, y en las normas que lo reglamentan como es la resolución 2852 de 2006.

Es pertinente aclarar, cuando la actividad del personal contratado directamente, esté dirigida a prevenir o detener perturbaciones que afecten o puedan atentar contra la vida y los bienes propios o de terceros, esta actividad sin importar la denominación para el caso conserje, estaría bajo el imperio de control, inspección y vigilancia de esta entidad.

7) ¿Quién responde por los robos en los conjuntos o edificios la empresa de vigilancia o la administración?

Es importante resaltar que el decreto ley 356 de 1994, contempla en su artículo 89 la posibilidad para los servicios de vigilancia y seguridad privada de pactar con el usuario la contratación de un seguro que cubra los riesgos que afecten los bienes objeto de vigilancia.

De presentarse la situación en la que no se pactó la póliza que cubran los bienes objeto de vigilancia, será la justicia ordinaria mediante sentencia en un proceso declarativo quien establezca la responsabilidad de la empresa.

8) ¿Qué se puede hacer para modificar el esquema de seguridad según el cual un vigilante debe reportar primero a la empresa y luego a la policía? Esto demora la atención de la policía e impide una reacción más inmediata, sobre todo si no hay vigilancia armada.

En desarrollo del decreto 3222 de 2002, la dirección de la Policía Nacional expidió la directiva permanente 018 de 2005, con el fin de unificar criterios para la conformación de las redes y los protocolos de funcionamiento, estableciendo que cada empresa de vigilancia y seguridad privada debe designar una persona encargada de solicitar y dar trámite de la información suministrada por su empresa a la policía nacional, para que de esta manera y de forma coordinada evitar las falsas alarmas en aras de garantizar la seguridad y la tranquilidad de la

ciudadanía.

9) ¿Qué pasa cuando se contrata una empresa legal pero que cobra una tarifa inferior a la establecida por la ley?

El decreto 073 de 2002, fue expedido con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones laborales del personal de los servicios de vigilancia y seguridad privada.

Por lo tanto, bajo el entendido que esta norma fue establecida con el fin de propender por la idoneidad en la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada se debe dar estricto cumplimiento y evitar que se menoscaben los derechos de los trabajadores.

En consecuencia el contratar el servicio con tarifas inferiores a las legalmente establecidas, además de afectar la idónea prestación del servicio al usuario, genera sanciones para el vigilado, de conformidad con el numeral 30 del artículo 164 de la resolución 2852 de 2006. “cobrar una tarifa inferior a la prevista en el decreto 073 de 2002 o en la norma que lo reemplace o modifique, para los servicios de vigilancia y seguridad privada”

10) ¿Por qué razón la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada tiene como prioridad multar a las copropiedades por encima de ejercer el control sobre las compañías vigiladas que son permanentes violadores de las más elementales normas y leyes laborales en cuanto a jornadas, trabajo suplementario, salud ocupacional, etc.? Adicionalmente ¿Por qué motivos la Superintendencia de Vigilancia sigue insistiendo en mirar con las mismas condiciones a la vigilancia armada con el servicio de portería sin armas?

La Superintendencia ejerce sus funciones de inspección, vigilancia y control sobre los vigilados y sobre quienes ejercen la actividad sin contar con la debida autorización de esta entidad. En virtud de un plan de visitas programadas en razón a las quejas e informaciones recibidas por la entidad,

en desarrollo de su facultad legal otorgada de inspección, vigilancia y control sobre los vigilados.

Vale la pena aclarar que el estatuto de vigilancia y seguridad privada decreto ley 356 de 1994, contempla los servicios con armas y sin armas dentro de su ámbito de competencia de la superintendencia.

11) ¿Cuál es el valor de las tarifas mínimas de seguridad?

El decreto 073 de 2002, señaló las tarifas mínimas aplicadas para los servicios de vigilancia y seguridad privada aplicadas a los servicios de vigilancia y seguridad privada durante 24 horas 30 días al mes, señalando su valor en 8.5 salarios mínimos legales mensuales más el 10% de (administración y supervisión) para el servicio de vigilancia y el 7% para el servicio de vigilancia sin armas.

Sobre el tema la superintendencia expidió la circular 007 de 2003, con el fin de clarificar y determinar algunos parámetros que permiten efectuar el cálculo de la proporcionalidad de acuerdo a los requerimientos en cada caso en particular, de acuerdo al turno solicitado. Es pertinente tener en cuenta, el impuesto al valor agregado IVA que corresponde al 1,6%.

Adicionalmente, el decreto establece una diferenciación tarifaria por sectores y por estratos.

12) ¿Es legal contratar directamente porteros y conserjes, sin contratar necesariamente una empresa de vigilancia privada?

En Colombia la actividad de vigilancia y seguridad privada esta regulada por el decreto ley 356 de 1994, en concordancia con el decreto 2355 de 2006, le atribuye facultades a la superintendencia de vigilancia y seguridad privada; en especial evitar que las personas no autorizadas ejerzan actividades

exclusivas de los vigilados.

Es pertinente aclarar, que si la actividad esta dirigida a prevenir, detener perturbaciones a la tranquilidad individual en lo relacionado con la vida y los bienes de los usuarios del servicio, esa disposición de vigilar y dar seguridad, lo coloca en la orbita de competencia de la superintendencia, razón por la cual debe contar con licencia de funcionamiento para operar con armas o sin armas.

13) ¿Por qué las tarifas siendo mínimas son altas y toca contratar por debajo de los costos?

El decreto 073 de 2002, que tiene por objeto fijar las tarifas mínimas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada, este decreto fue expedido en desarrollo del artículo 92 del decreto ley 356 de 1994, que determina que las tarifas deben garantizar como mínimo los gastos operativos inherentes al servicio, por consiguiente se encuentra bajo el control, inspección y vigilancia de esta entidad. Es una norma de orden público y de obligatorio cumplimiento.

14) ¿Podría dar una explicación sobre los seguros de vigilancia privada?

El estatuto de vigilancia y seguridad privada exige como requisito para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento de los servicios de vigilancia y seguridad privada, la pólizas de responsabilidad civil extracontractual, que tenga la cobertura de los riesgos por el uso indebido de armas de fuego u otros elementos de vigilancia y seguridad privada, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada, por una cantidad de salarios mínimos legales mensuales vigentes, de acuerdo al tipo de servicio.

Así como la póliza que puede pactar el usuario y el servicio de conformidad con lo normado en el

artículo 89 del decreto 356 de 1994.

15) Para nadie es un secreto la problemática legal que se ha presentado con las cooperativas de trabajo asociativo. La superintendencia de vigilancia ha autorizado la prestación del servicio de vigilancia a algunas de estas empresas. ¿Qué controles ejerce la supervigilancia a estas cooperativas y que garantía tenemos los administradores para contratar vigilancia con este tipo de empresas?

La Superintendencia ejerce la inspección, vigilancia y control sobre los servicios determinados en el decreto ley 356 de 1994, dentro de los cuales están las cooperativas de vigilancia y seguridad privada, que deben ser especializadas, de trabajo asociado con un único objeto social el cual es la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en forma remunerada a terceros. Por lo anterior, deben cumplir con los requisitos establecidos en el estatuto de vigilancia y seguridad privada y demás normas que lo reglamenten para su constitución y autorización de licencia de funcionamiento y en el desarrollo de su actividad deben cumplir con los principios deberes y obligaciones legales que rigen la prestación de los servicios de vigilancia y seguridad privada.

Ante los ajustes que estableció el decreto 4588 de 2006 y la ampliación de términos que estableció el decreto 2417 de 2007, que tratan sobre las modificaciones normativas del sector cooperativo, por medio de los cuales se hace más estricto el control y tutela de los derechos de quienes conforman este tipo de servicios en lo que respecta con la aprobación de los regímenes de trabajo asociado y compensaciones y estatutos de las cooperativas de vigilancia y seguridad privada.

16) ¿Es verdad que están estratificadas las compañías de vigilancia de acuerdo a los sectores? Se aplican multas si no están de acuerdo?

Las compañías de vigilancia no se encuentran estratificadas. Cabe anotar que el artículo 5 del decreto 073 de 2002 clasifica a los usuarios del servicio de vigilancia y seguridad privada según los sectores y estratos, con el fin de fijar una tarifa mínima la cual no puede diferir de lo dispuesto en dicha norma.

17) ¿Es correcto que los vigilantes laboren 24 horas seguidas, que no tengan un horario de almuerzo y que no se les de el espacio para citas medicas?

Dentro de los principios, deberes y obligaciones que rigen la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada se encuentra establecido acatar la ley y la constitución, dar estricto cumplimiento a las normas que rigen las relaciones obrero patronales en lo que se refiere a la seguridad social y no exceder la jornada laboral y reconocer las horas extras.

De acuerdo a la legislación laboral los trabajadores no pueden exceder de (60) horas semanales, siempre, sin previa autorización del Ministerio de Protección Social.

18) ¿Por qué la Superintendencia promueve tarifas tan altas, que corresponden a mas del doble del valor que reciben los vigilantes y que son impagables para los conjuntos residenciales?

La superintendencia como entidad adscrita al ministerio de defensa y por ende miembro del gobierno nacional, le corresponde velar por el cumplimiento del ordenamiento legal, entre los que se encuentra el decreto 073 de 2002.

Valga la pena nuevamente aclarar, que lo que se busca con la tarifa es el pago y garantía de los derechos mínimos del trabajador como son (salarios, prestaciones sociales, pago de parafiscales). En la actualidad la superintendencia adelanta una revisión

de la tarifa, que permita diferenciar aquellos servicios que por su especialidad requieren de un alto grado de capacitación como es el caso de los servicios aeroportuarios, financieros y algunas modalidades como la de caninos.

19) ¿Qué alternativas ofrece la supervigilancia para los conjuntos con menos de 20 propietarios ya que la administración se incrementa de manera asombrosa?

El decreto 073 de 2002 tiene por objeto fijar las tarifas mínimas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada por parte de las empresas y/o cooperativas de vigilancia y seguridad privada con armas y sin armas, en ese orden de ideas el decreto es una norma de orden público y de obligatorio cumplimiento.

Las tarifas fijadas de acuerdo con el artículo 92 del decreto ley 356 de 1994, deberán garantizar como mínimo la posibilidad de reconocer al trabajador el salario mínimo legal vigente, las horas extras, los recargos nocturnos y demás prestaciones sociales y los costos operativos inherentes al servicio.

Nótese que el párrafo 2 del artículo 5 le da tratamiento preferencial a los estratos 1, 2 y 3, permitiendo que la tarifa a cobrar se limite a garantizar el pago de las obligaciones laborales y los costos operativos, lo que beneficia a los estratos menos favorecidos.

20) ¿Qué tengo que hacer para crear una red de seguridad en la localidad de Barrios Unidos?

La red de seguridad, no se puede considerar como servicio de vigilancia y seguridad privada. El decreto ley 356 de 1994, los cataloga: empresas con armas y sin armas, cooperativas de vigilancia y seguridad privada, departamentos de seguridad, servicios especiales, servicios comunitarios.

En la eventualidad que usted se encuentre interesado en acceder a los requisitos para conformar un servicio de vigilancia y seguridad privada, los puede consultar en la página web www.supervigilancia.gov.co

La Policía Nacional maneja directamente unos planes especiales de seguridad, a través de los cuales, se busca que la ciudadanía suministre información oportuna a las autoridades con el objeto de evitar la comisión de delitos. A estos planes se les denomina frente de seguridad local.

21) Información de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada:

La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, suscribió el “Pacto por la Convivencia y la Seguridad Ciudadana en Bogotá”, con la Administración Distrital, la Personería de Bogotá, la Cámara de Comercio de Bogotá y las agremiaciones del sector, con el objeto de articular los mayores esfuerzos, acciones y recursos hacia la seguridad ciudadana.

A través del “Pacto por la Convivencia y la Seguridad Ciudadana en Bogotá”, se coordinó una Agenda de Trabajo conjunta entre la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, la Alcaldía Mayor, Personería de Bogotá y Cámara de Comercio conformada por:

- Participación Institucional del Superintendente de Vigilancia y Seguridad Privada en los Consejos de Seguridad de Bogotá, así como también en los Consejos Locales de Seguridad.
-
- Programación de jornadas especiales de inspección, vigilancia y control, en coordinación con la Alcaldía Mayor de Bogotá y las alcaldías locales, en la búsqueda de fomentar la Cultura de la Legalidad en la prestación de los servicios

- de vigilancia y seguridad privada.
- Realización de un estudio sectorial en Bogotá, que nos permita georeferenciar las empresas prestadoras de estos servicios legalmente constituidas.
-
- Coordinación de Planes especiales de capacitación para los vigilantes y/o guardas de seguridad.
-
- Apoyar a las autoridades en jornadas especiales de seguridad, sea por eventos deportivos, culturales y demás.

22) ¿Qué es la Supervigilancia?

Una entidad adscrita al Ministerio de Defensa Nacional, creada bajo la Ley 62 de 1993. Adicional a esto el Gobierno Nacional expide el Decreto-Ley 356 de 1994 que busca regular a todos aquellos ciudadanos que quieran prestar servicios de vigilancia y seguridad privada, en los cuales ha depositado la confianza legítima del Estado para que puedan ejercer labores de seguridad y vigilancia.

Otro de nuestros objetivos es proteger los derechos de los ciudadanos que utilizan y prestan los servicios de seguridad y vigilancia privada. Además exigimos a los servicios que supervisamos, que presten un servicio con calidad, eficiencia, compromiso social en su labor protegiendo a quienes trabajan en este sector.

23) ¿Qué servicios vigila?

1. Empresas de vigilancia con y sin armas
2. Empresas de vigilancia con caninos, medios tecnológicos y otros medios.
3. Cooperativas de vigilancia y seguridad privada
4. Servicios de transporte de valores
5. Servicios de blindaje (empresas, usuarios y

- arrendadoras).
6. Importadores de Medios Tecnológicos.
7. Servicios Comunitarios
8. Asesoría, consultoría e investigación
9. Escuelas de Capacitación
10. Servicios Especiales

24) ¿Qué debe hacer un ciudadano que necesite contratar servicios de Seguridad Privada?

1. Verificar que la empresa que ofrece el servicio este debidamente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

2. Verificar que la licencia de funcionamiento esté al día y puedan prestar el servicio.

3. Solicitar un paz y salvo ante la Superintendencia que mostrará las posibles multas y sanciones que se le haya impuesto por incurrir en algunas irregularidades.

25) ¿Cuáles son los riesgos que se corren al contratar con Servicios NO formales de Seguridad Privada?

1. Multas a los ciudadanos que contraten empresas no autorizadas, que pueden ir hasta 20 SMLMV

2. Sanciones a las empresas que ofrezcan servicios sin previa autorización

3. Riesgos personales y familiares al entregarle su seguridad a un desconocido que seguramente no está capacitado y no se conocen sus antecedentes judiciales.

4. Al contratar con ilegales la SuperVigilancia no tiene como intervenir cuando se quiera interponer una queja contra la empresa, en cumplimiento de su función de control, inspección y vigilancia.

¿Y si cometen injusticias con nuestros guardas de seguridad a dónde pueden acudir?

Tantos a los vigilantes y/o guardas de seguridad que les agredan sus derechos laborales, así como también a los ciudadanos que en algún momento se sientan atropellados por quienes prestan el servicio de vigilancia y seguridad privada, los invitamos a que denuncien en los teléfonos:
327400 Ext. 3300 – 3301 –3900 – 3920 – 3010

En la página de internet en el link:
quejas@supervigilancia.gov.co

Enviar un fax: 3274017 - 3204022



SOBRE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

1) ¿Por qué participar?

Porque al definir y promover las relaciones entre las autoridades públicas y los distintos sectores de la sociedad bogotana logramos que los habitantes de la ciudad hagan ejercicio de su ciudadanía activa la cual les permite hacer exigencia de sus derechos y del cumplimiento responsable de sus deberes con la sociedad y con el Estado, ganando en su capacidad para incidir en las decisiones colectivas y por esa vía construir una práctica ciudadana de democracia efectiva que nos beneficie a todos y a todas sin excepción.

Además, por medio de esta participación se logra la **profundización de la democracia**, es decir el fortalecimiento de las instituciones representativas y del ejercicio de la participación ciudadana en los niveles distrital y local. El desarrollo de una ciudadanía activa y de profundización de la democracia, en el marco del respeto por los derechos fundamentales, son pilares para la construcción de una ciudad moderna y humana e incluyente.

Para el Distrito Capital la participación ciudadana es la mejor vía para enfrentar la exclusión en sus diversas manifestaciones y garantizar plenamente el cumplimiento de los derechos consagrados en la Constitución. La tarea es seguir construyendo una ciudad que sea a la vez comunidad de vida, trabajo y cultura a la par que oportunidad para el ejercicio de los derechos.

2) ¿Cuál es el proceso para que la población de PH se organice a nivel local y distrital?

Los Consejos Locales de propiedad horizontal son un medio como espacio de participación ciudadana donde se generan iniciativas populares, pronunciamientos ciudadanos. Existen otros medios como las asociaciones, las ligas de consumidores,

las redes de usuarios de propiedad horizontal, los administradores en colegios de administradores, en asociaciones de administradores, etc.

3) ¿En qué puede participar la alcaldía en la reglamentación de la ley 675/01?

A través de espacios de participación Ciudadana como la Mesa Ciudadana de propiedad Horizontal y los Consejos Locales de Propiedad Horizontal, surjan iniciativas populares para reglamentarla o modificarla o presentar un nuevo proyecto de ley. Solo el legislador puede reglamentarla o interpretarla.

4) ¿Qué son encuentros ciudadanos cómo, dónde y cuándo los hacen?.

Es un espacio en que los ciudadanos dialogan con las autoridades y la instancia de planeación locales para definir los planes y programas de interés público en su sector, con el fin de que se tengan en cuenta en la elaboración del plan de desarrollo local.

Propuesta de cronograma construida con la Subsecretaría de Asuntos Locales y Desarrollo Ciudadano de la Secretaría de Gobierno y el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal:

	ACTIVIDAD	FECHA
1	Convocatoria para conformar CPL	Enero 2-14
2	Acreditación de representantes de Asociaciones, Organizaciones y Sectores	Enero 15-Febrero 4
3	Convocatoria a inscritos (cuando se acrediten varios representantes por un mismo sector u organización)	Febrero 5
4	Elección de los representantes por parte de los inscritos:	
	Si no se inscribe varios	Febrero 4
	Cuando se acrediten varios representantes por un mismo sector u organización	Febrero 6 a 15
5	Designación de representante por parte del alcalde Local	Febrero 18
6	Instalación de CPL:	
	Si no se acreditan varios	Febrero 5
	Cuando se acrediten varios representantes por un mismo sector u organización	Febrero 19
7	Convocatoria a ciudadanía para inscripción a Encuentros Ciudadanos	Febrero 15 al 29
8	Inscripciones ciudadanas ante la Alcaldía Local	Marzo 1 al 15
9	Instalación de los respectivos encuentros.	Marzo 16
10	Realización de Encuentros ciudadanos	Marzo 17 a Mayo 29
11	Consolidación del proyecto de Plan de Desarrollo Local (con base en lo concertado en Encuentros Ciudadanos)	Mayo 30 a Junio 20
12	Remisión a consideración del Consejo de Planeación Local para que éste rinda su concepto y formule las recomendaciones	Junio 23
13	Concepto y recomendaciones del CPL	Junio 24 a Julio 15
14	Atención de observaciones y recomendaciones	Julio 16 a Julio 25
15	Presentación del proyecto de Plan de Desarrollo Local a la JAL	Julio 28 a Agosto 6
16	Aprobación	30 días

5) ¿Cómo puede la participación en Propiedad Horizontal hacer veeduría en los asuntos de seguridad y conseguir recursos para hacer que nuestra PH tenga las mejores condiciones.

Con control social, con participación, con liderazgo, veedurías ciudadanas entre otras contempladas en la carta política.

6) ¿Es posible que una personería jurídica que se rige por la normatividad de propiedad horizontal definida en la Ley 675 de 2001, se cña bajo los términos fijados por la Ley 743 de 2001 y se convierta en una organización comunal?

Si es posible, de acuerdo con lo consagrado en el literal a, del artículo 12 de la Ley 743 de 2002: "cada junta de acción comunal desarrollará sus actividades dentro de un territorio delimitado según las siguientes orientaciones: a) En las capitales de departamento y en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se podrá constituir una junta por cada barrio, conjunto residencial, sector o etapa del mismo, según la división establecida por la correspondiente autoridad municipal.

El camino jurídico pertinente para constituirse como organización comunal, es adelantar los trámites requeridos por la ley 743 de 2002 y su Decreto Reglamentario 2350 de 2003

7) ¿Cómo se pueden organizar los conjuntos residenciales en Juntas de Acción Comunal?

Para empezar, es importante conocer la información de los conjuntos residenciales sometidos al regimen de propiedad horizontal ley 675 de 2001, y su relación con la creación y existencia de las juntas de acción comunal ley 743 de 2002 y decreto 2350 de 2003

Marco Jurídico Constitucional y Legal

El artículo 38 de la Carta Política establece y garantiza el Derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en la sociedad.

En virtud de los tratados internacionales de Derechos humanos a los que se encuentra suscrito Colombia, en el tema de la libertad de asociación, dentro de los cuales tenemos: La Declaración Universal sobre derechos humanos, convención americana sobre derechos humanos, convenios de la OIT.

Como se observa el Derecho fundamental de Asociación consagrado en el artículo 38 de la carta política, a pesar de no definirlo como tal, solo se limita a establecer el objetivo esencial de su reconocimiento, consistente en permitir el desarrollo conjunto o colectivo de las distintas actividades que las personas por sí solas no podrían realizar en comunidad.

En desarrollo del marco constitucional se expide la Ley 743 de 2002, que en su artículo 12 literal a) consagra que cada junta de acción comunal desarrollará sus actividades dentro de un territorio delimitado, en las capitales de departamento y en la ciudad de Bogotá, se podrá constituir una junta por cada barrio, conjunto residencial, sector o etapa del mismo, según la división establecida por la correspondiente autoridad municipal.

Hacen referencia a las relaciones de convivencia y solidaridad entre vecinos en aras del beneficio común, en la promoción del desarrollo integral, sostenible y sustentable construido a partir del ejercicio de la democracia participativa.

Todas las personas tienen derecho a asociarse libremente, con fines ideológicos, religiosos,

políticos, económicos, laborales, sociales, culturales, deportivos o de cualquier otra índole, derecho que solo puede estar sujeto a las restricciones previstas en la Ley.

La Ley 743 tiene por objeto promover, facilitar, estructurar y fortalecer la organización democrática moderna, participativa y representativa en los organismos de acción comunal y establecer un marco jurídico claro para sus relaciones con el Estado, para la mejor calidad de vida de las comunidades.

De lo expuesto podemos establecer que los conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, pueden constituirse en Juntas de Acción comunal por mandato de la Ley 743 artículo 12 literal a). Previo el cumplimiento de los requisitos establecido en la misma.

NUMERO DE AFILIADOS REQUERIDOS PARA CONSTITUIR UNA JUNTA

Decreto 2350 de 2003: Artículo 1. Número mínimo de afiliados y/o afiliadas. De conformidad con la delimitación del territorio establecida en el artículo 12 de la Ley 743 de 2002 y para efectos de la constitución de los organismos comunales se requiere:

a) La Junta de Acción Comunal que se constituya por barrio, conjunto residencial, sector o etapa del mismo, en las capitales de departamento y en la ciudad de Bogotá, D. C., requiere un número mínimo de setenta y cinco (75) afiliados;

b) La Junta de Acción Comunal que se constituya en las divisiones urbanas de las demás cabeceras de municipio y en las de corregimientos e inspecciones de policía, requiere un número mínimo de cincuenta (50) afiliados;

c) La Junta de Acción Comunal que se constituya en las poblaciones en que no exista delimitación por barrios, requiere un número mínimo de treinta (30) afiliados;

d) La Junta de Acción Comunal que se constituya en los caseríos o veredas requiere un número mínimo de veinte (20) afiliados;

e) Las Juntas de Vivienda Comunitaria requieren un mínimo de diez (10) familias afiliadas;

f) Las Asociaciones de Juntas de Acción Comunal requieren para su conformación un número plural superior del sesenta por ciento (60%) de las Juntas de Acción Comunal existentes en su territorio. El mismo porcentaje se requerirá para la creación de Federaciones Departamentales y Distritales en relación con las Asociaciones de Juntas de Acción Comunal y para la Confederación Nacional en relación con las Federaciones.

REQUISITOS PARA CONSTITUIR UNA JUNTA DE ACCION COMUNAL

Decreto 2350 de 2003: Artículo 4°. Reconocimiento de Personería Jurídica. Para que las entidades de inspección, control y vigilancia competentes de conformidad con la ley, reconozcan la personería jurídica a las organizaciones comunales, se requiere que estas presenten la siguiente documentación:

1. Certificación expedida por la autoridad competente, relacionada con la delimitación del territorio en la cual desarrollará su actividad el organismo de acción comunal.

2. Relación en que se detalle el nombre y documento de identificación de los afiliados y/o afiliadas al organismo comunal.

3. Acta de constitución y de elección de directivas y de aprobación de estatutos, debidamente suscritas por el presidente y secretario de la Asamblea General.

Adicionalmente, el acta correspondiente a la elección de directivas debe estar firmada por los miembros del tribunal de garantías nombrados por la organización comunal para tal fin.

4. Copia de los estatutos.

Parágrafo 1º. Si no se presenta la totalidad de los requisitos exigidos en este artículo, y hasta tanto ello se efectúe, la entidad de inspección, control y vigilancia denegará la inscripción y el reconocimiento de la personería jurídica a la organización comunal solicitante.

Parágrafo 2º. Sin el reconocimiento de personería jurídica por parte de la entidad de inspección, control y vigilancia, la organización comunal no puede desarrollar su objeto social ni ejercer legalmente sus derechos ni contraer obligaciones.

***PROCEDIMIENTO PARA CONSTITUIR UNA NUEVA JUNTA DE ACCION COMUNAL EN BOGOTA D.C
PASOS A SEGUIR ACORDE A LEY 743/02 Y DECRETO REGLAMENTARIO 2350/03***

Solicitar ante la Alcaldía Local o la Secretaría Distrital de Planeación- o entidad competente, la certificación de existencia y linderos o delimitación del barrio, urbanización, vereda o territorio en donde se pretende constituir la junta de acción comunal. (Art. 4, numeral 1. Decreto reglamentario 2350/03). De ser posible anexar plano urbanístico del desarrollo donde se pretende constituir la JAC.

Adquirir modelo de estatutos en el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal-IDPAC, Avenida calle 22 no. 68 C -51 de lunes a viernes,

en horario de oficina. Para ello, es indispensable traer un disquete para hacer la copia magnética; adicionalmente, si se desea copia impresa se debe cancelar el valor de veinticuatro (24) fotocopias, en la Ventanilla No.1 del Primer piso del Centro Administrativo Distrital y con el recibo solicitarlas en el IDPAC.

Elaborar un listado o relación, con un **mínimo de setenta y cinco (75) personas** necesarias para que se constituya una JAC por barrio, conjunto residencial, sector o etapa del mismo, en las capitales de departamento y en la ciudad de Bogotá, D. C. y de 20 para que se constituya en los caseríos o veredas, (Art. 1 DCTO. 2350/03). Las cuales tienen ánimo asociativo para constituir la Junta de Acción Comunal. Para poder afiliarse y hacer parte de una JAC se requiere: (Art. 5 DCTO. 2350/03)

- Ser mayor de 14 años,
- Ser persona natural
- Residir en el territorio de la junta, "entendiéndose por residencia el lugar donde esté ubicada la vivienda permanente de la persona que solicita la afiliación o desarrolle actividad económica permanente en calidad de propietario de un establecimiento de comercio, industrial o de servicios, ubicado en el territorio de la Junta de Acción Comunal." (Parágrafo único Art. 5. DCTO, 2350/03)
- No estar incurso en ninguna causal de impedimento de las contempladas en el artículo 25 de la Ley 743 de 2002;
- Poseer documento de identificación.

La lista de los socios fundadores (ya sean 75 para área urbana o 20 para área rural) debe contener: nombres y apellidos completos, número de documento de identidad, (Art. 4 DCTO. 2350/03) (cédula o tarjeta), dirección, teléfono y firma.

4. Realizar asamblea de Constitución. Para que la asamblea sea válida es necesario seguir las siguientes indicaciones:

- a. Llamado a lista y verificación del quórum, acorde a lo contemplado en el art. 29 de la Ley 743/03, literal e), numeral 1.
- b. Elección de Presidente y Secretario para esa Asamblea. Preferiblemente estas dos personas no deben aspirar a ser Dignatarios de la nueva junta, sin embargo, no es obligatorio.
- c. Elección tribunal de garantías acorde al Parágrafo 1°. Del artículo 31 de la Ley 743/02, así: "Quince (15) días antes de la elección de dignatarios, para cualquier organismo de acción comunal, cada organización constituirá un tribunal de garantías, integrado por tres (3) afiliados a la misma, quienes ni deben aspirar, ni ser dignatarios."
- d. Exposición breve sobre la conveniencia de constituirse como Junta de Acción Comunal. (Artículos del 3 al 8, 19,20, 22 y 24 de la Ley 743/02)
- e. Explicación de cual será el territorio de la junta con detalle claro de los linderos, es decir, del radio de acción por el norte, sur, oriente y occidente. Se pone en consideración, se somete a votación y se aprueba el deseo de constituirse en Junta de Acción Comunal, acorde a lo contemplado en el Art. 29 de la Ley 743/03, literal e), numeral 1. , dejando constancia escrita en el acta de asamblea.
- f. Lectura, debate y aprobación de los estatutos, (Art. 18 Ley 743/02), contando con no menos de los 2/3 de votos favorables de los asistentes, (Art. 29, literal e Ley 743/02). Se debe indicar el

tiempo de duración (de carácter indefinido), que el órgano de vigilancia y control es el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal y demás regulaciones del modelo.

- g. Toma de decisión sobre la afiliación a la Asociación Comunal de Juntas. Esta decisión será válida con el voto favorable de 2/3 partes de los asistentes, (Art. 29, literal e Ley 743/02). Si se aprueba, se deben nombrar los 3 delegados a la Asojuntas. (art. 9, literal a DCTO. 2350/03)
- h. Se procede a hacer la elección de dignatarios de acuerdo con el sistema elegido que puede ser Junta Directiva o Consejo Comunal. Adoptando lo establecido en los artículos 18 – parágrafo 2, art. 31 y 41 de la ley 743/02.; es decir: "...la asignación de cargos será por cuociente y en por lo menos cinco (5) bloques separados a saber: directivos, delegados, secretarías ejecutivas, o comisiones de trabajo, fiscal y conciliadores..., los organismos de acción comunal tendrán como mínimo, tres (3) comisiones que serán elegidas en asamblea, ..., La dirección y coordinación de las comisiones de trabajo estará a cargo de un coordinador elegido únicamente por los integrantes de la respectiva comisión ..."

Es importante tener en cuenta que **entre los dignatarios elegidos en el área urbana no puede existir parentesco** dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, cónyuges o compañeros permanentes, es decir, que no pueden ser: hijos, nietos, bisnietos, hermanos, sobrinos, primos, tíos, suegros, cuñados, yernos, nueras, esposos o compañeros permanentes. Para las zonas rurales el IDPAC, podrá autorizar excepciones.

- i. Conviene que se presenten los dignatarios

elegidos y se comprometan ante la Asamblea. Así mismo, es necesario elaborar un directorio de los dignatarios que incluya: nombre y apellido, cargo, documento de identidad, dirección, teléfonos y firmas.

- j. Es importante que la asamblea de constitución, autorice expresamente al presidente y secretario de asamblea con el fin de que nombre un comité para realizar los ajustes que requiera el trámite ante el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal

5. De la asamblea de constitución se elabora el acta respectiva, la cual debe ser firmada por el presidente y secretario elegidos al inicio de la reunión y por los integrantes de la Comisión de Garantías.

6. Solicitar por escrito al IDPAC (Avenida Calle 22 No. 68 C 51) el otorgamiento de personería jurídica, la aprobación de estatutos y la inscripción de los dignatarios. Para tal efecto, se debe adjuntar la siguiente **documentación en original y copia** (la copia les será devuelta con el respectivo No. de radicado):

- a. Acta de Asamblea de Constitución.
- b. Estatutos impresos y en medio magnético (disquete), debidamente firmados por el Presidente y Secretario de la Asamblea de constitución de JAC.
- c. Certificación expedida por la autoridad competente, relacionada con la delimitación del territorio en la cual desarrollará su actividad el organismo de acción comunal. (Art. 4, numeral 1 DCTO. 2350/03)
- d. Lista de afiliados (mínimo 75 para zonas urbanas o mínimo 20 para áreas rurales) con los datos indicados en el numeral 3.
- e. Directorio de los dignatarios elegidos en asamblea de constitución, según indicaciones expuestas en el numeral 4, literal i.

DESPUES DE QUE LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ESTE LEGALMENTE RECONOCIDA POR EL INSTITUTO DISTRITAL DE LA PARTICIPACIÓN Y ACCIÓN COMUNAL:

- Solicitar a la Subdirección de Asuntos Comunales del IDPAC, asesoría y capacitación sobre los procesos y procedimientos para la gestión interna y externa de la Junta constituida.
- Solicitar por escrito la apertura, de los siguientes libros, los cuales se deben anexar, debidamente foliados: Libro de Afiliados, Libro de Actas (Directiva, Asamblea General y Conciliadores), Libro de Tesorería (caja general, caja menor, bancos) y Libro de Inventarios. Nota: "Las organizaciones de acción comunal en materia contable deberán aplicar los principios o normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia y, en lo que corresponda a su naturaleza...", (art. 27, DCTO. 2350/03).

La diferencia entre las dos organizaciones o personas jurídicas, radica en que la JAC nace a la vida jurídica con la resolución emanada del Dirección del IDPAC donde se efectúa el reconocimiento de la personería jurídica, se aprueban sus estatutos y se inscriben sus dignatarios a mutuo propio (presidente, vicepresidente, secretario, fiscal, comisión de convivencia y conciliación, delegados a Asojuntas y coordinadores de comisiones de trabajo). Y los conjuntos de propiedad horizontal nacen a la vida jurídica una vez se ha protocolizado en la notaría del respectivo circulo notarial el reglamento de propiedad horizontal con la correspondiente escritura y su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y su inscripción en la Alcaldía local, para certificación del representante legal de la copropiedad (administrador). Los objetos de ambas organizaciones son complementarios en el sentido en que las dos propenden por el beneficio de la comunidad que representan. Sin embargo las dos son entidades sin animo de lucro.

El Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal a través de la Oficina Jurídica ubicada en la Avenida Calle 22 No. 68 C 51 Sede B, con número de teléfono 4245555, estará en disposición de atenderlos para las inquietudes que tengan al respecto, vía telefónica o con cita previa a cargo de los Abogados encargados expertos en estos temas comunales. Además tenemos unos modelos de estatutos para juntas de acción comunal que les podemos suministrar en un CD para que los puedan adecuar en el marco de las necesidades de cada conjunto residencial que quiera constituirse en JAC, obviamente observando los parámetros establecidos en la Ley.

9) ¿Qué ley o acuerdo nos protege a todos aquellos que estamos en el ámbito de la PH con la finalización del Plan de Desarrollo Bogotá sin indiferencia. Se va a continuar el programa con otros gobiernos de alcaldía?

Se seguirá trabajando con la mesa ciudadana de propiedad horizontal, los consejos locales de propiedad horizontal, cuya coordinación será ejercida por el IDPAC.

Además otras leyes contemplan su integración a lo público: la ley 743 de 2002 de Acción Comunal arts. 12 y 13, la Constitución Nacional art. 103, y la actividad en ejercicio del derecho de reunión y asociación.

10) ¿Cómo quedaron las entidades distritales en la Nueva Reforma Administrativa?

La reforma según el Acuerdo 257 de 2006 emanado del Concejo de Bogotá, propone la reorganización de la estructura general de la administración distrital mediante la conformación de 12 sectores administrativos, los cuales estar liderados cada uno por una secretaría de la cual dependerán entidades adscritas y vinculadas.

Los 12 sectores están conformados así:

- **Sector de Gestión Pública:** Encabezado por la Secretaría General y el Departamento Administrativo del Servicio Civil.
- **Sector Gobierno:** Liderado por la Secretaría de Gobierno y como entidades adscritas el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE), el Fondo de Vigilancia y Seguridad y el Instituto de la Participación y Acción Comunal.
- **Sector Hacienda:** Como cabeza tiene a la Secretaría de Hacienda. Sus entidades adscritas son la Unidad Administrativa Especial de presupuesto del Concejo, el Fondo de Cesantías y Pensiones, FONCEP y la Lotería de Bogotá.
- **Sector Planeación:** Liderado por la Secretaría de Planeación. De éste hace parte la Unidad Administrativa Especial de Catastro como entidad adscrita.
- **Sector de Desarrollo Económico:** Su cabeza estaría en la Secretaría de Desarrollo Económico y tendría como entidades adscritas el Fondo de Ventas Populares y la Empresa de Renovación Urbana.
- **Sector de Educación:** Liderado por la Secretaría de Educación. Estaría conformada por el Idep y la Universidad Distrital.
- **Sector Salud:** Tendría como cabeza a la Secretaría de Salud y sus entidades adscritas son el Fondo Financiero Distrital de Salud y los 22 hospitales.
- **Sector de Integración Social:** Su entidad líder sería la Secretaría de Integración Social y como adscrita quedaría el Idiprón.
- **Sector Cultura, Recreación y Deporte:** Sería liderado por la Secretaría de la Cultura, Recreación y Deporte. Sus entidades adscritas son el IDRDR, la Orquesta Filarmónica, el Instituto de Patrimonio Cultural, la Fundación Gilberto Alzate Avendaño y Canal Capital.



- **Sector Movilidad:** Conformado por la Secretaría de la Movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, la Unidad Administrativa Especial Mantenimiento Vial, el Fondo Administrativo de Tránsito y Transporte, Transmilenio S.A y Terminal de Transporte, como entidades adscritas.
- **Sector de Medio Ambiente:** Su cabeza estaría en la Secretaría del Medio Ambiente y tendría al Jardín Botánico como entidad adscrita.
- **Sector Hábitat:** Está liderado por la Secretaría de Hábitat cuenta con la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, la Caja de Vivienda Popular, Metrovivienda y las Empresas de Acueducto, Energía y Teléfonos.

Ver Figura 1.

11) Los ciudadanos no acudimos a las alcaldías locales porque no conocemos sus funciones. Porque no se hace una campaña publicitaria dando a conocer que trámites se pueden adelantar en estas alcaldías. Sobre todo lo referente a inversión y control social.

Los Alcaldes Locales son agentes del Alcalde Mayor en la respectiva localidad, quienes cumplen múltiples funciones, entre otras las siguientes:

- Dirigir la acción administrativa de la correspondiente Alcaldía Local y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo
- Reglamentar los acuerdos locales
- Cumplir las funciones que les fijen el Concejo, el Alcalde Mayor, las Juntas Administradoras y otras autoridades distritales.
- Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los Decretos Nacionales, los Decretos y Resoluciones del Gobierno Distrital, los Acuerdos del Concejo y las Resoluciones de la respectiva J.A.L
- Velar por la pronta, cumplida y cabal ejecución

de los planes, programas y proyectos del orden distrital que deben realizarse en el territorio de su localidad.

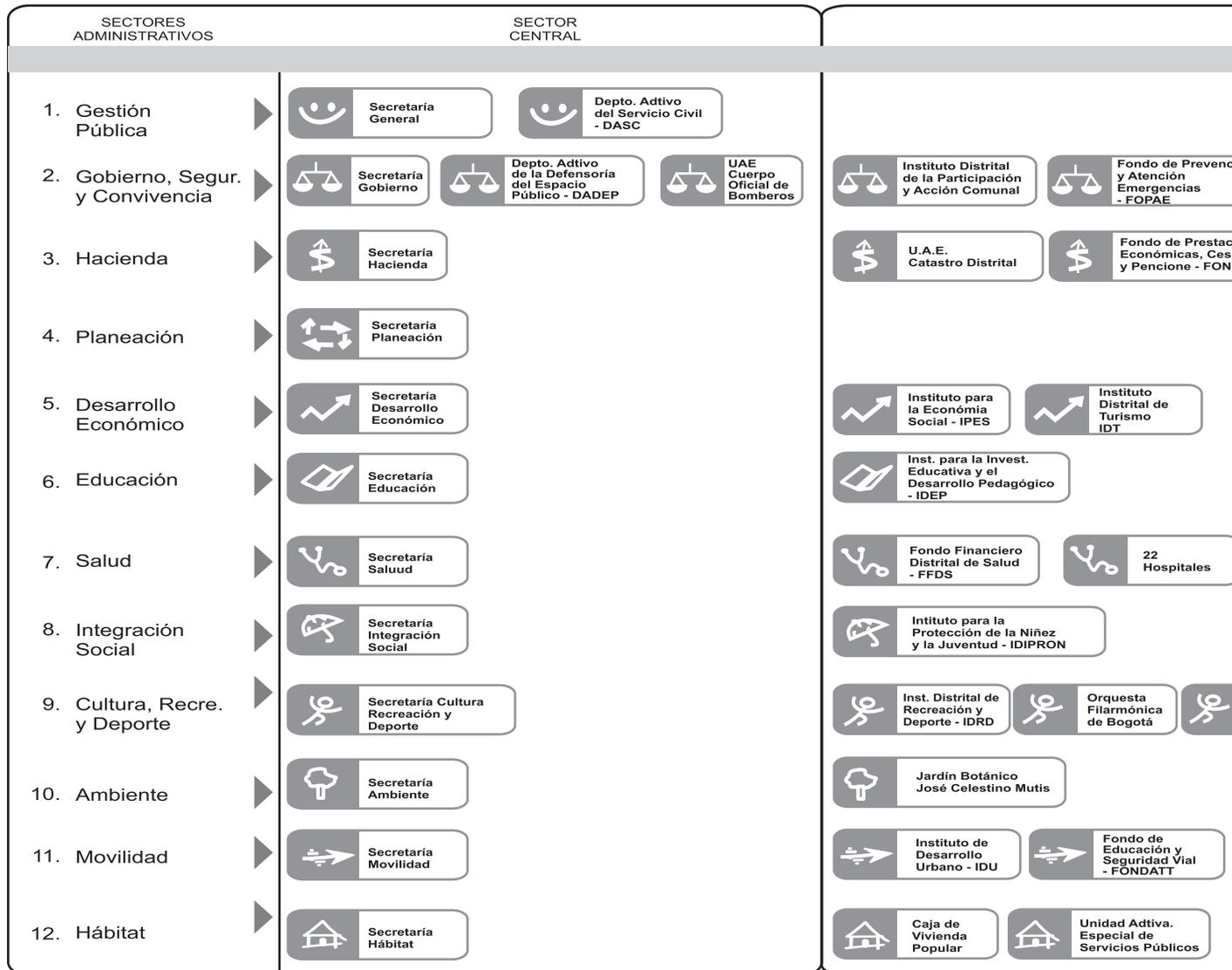
- Coordinar dentro del grado de delegación que le otorgue el Alcalde Mayor del Distrito Capital, la planeación y ejecución de programas que adelanten en su localidad las Secretarías del Despacho, los Departamentos Administrativos y Entidades Descentralizadas del orden Distrital, así como velar por el correcto funcionamiento de los servicios distritales.
- Velar porqué los funcionarios bajo su dependencia cumplan las funciones que les hayan sido asignadas y respeten el régimen disciplinario, e imponer las sanciones a que hubiere lugar o solicitar su aplicación a las autoridades competentes, en caso de que el infractor no esté sometido directamente a su autoridad jerárquica.
- Velar por la tranquilidad y seguridad ciudadanas, conforme a las disposiciones vigentes, contribuir a la conservación del orden público en la localidad y con ayuda de las autoridades nacionales y distritales, restablecerlo cuando sea turbado.
- Cada localidad tiene un Fondo de Desarrollo Local constituido mediante el Acuerdo 6 de 1992, con el fin de recibir los recursos aportados a la localidad.

Algunas de las funciones del Alcalde Local como representante legal del Fondo de Desarrollo Local son:

- Ordenar los gastos y los pagos con cargo a los recursos del Fondo de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- Adjudicar los contratos con sujeción a las normas fiscales y suscribir todos los actos que expida el Fondo de Desarrollo Local en ejercicio de su competencia.

ALCALDE MAYOR

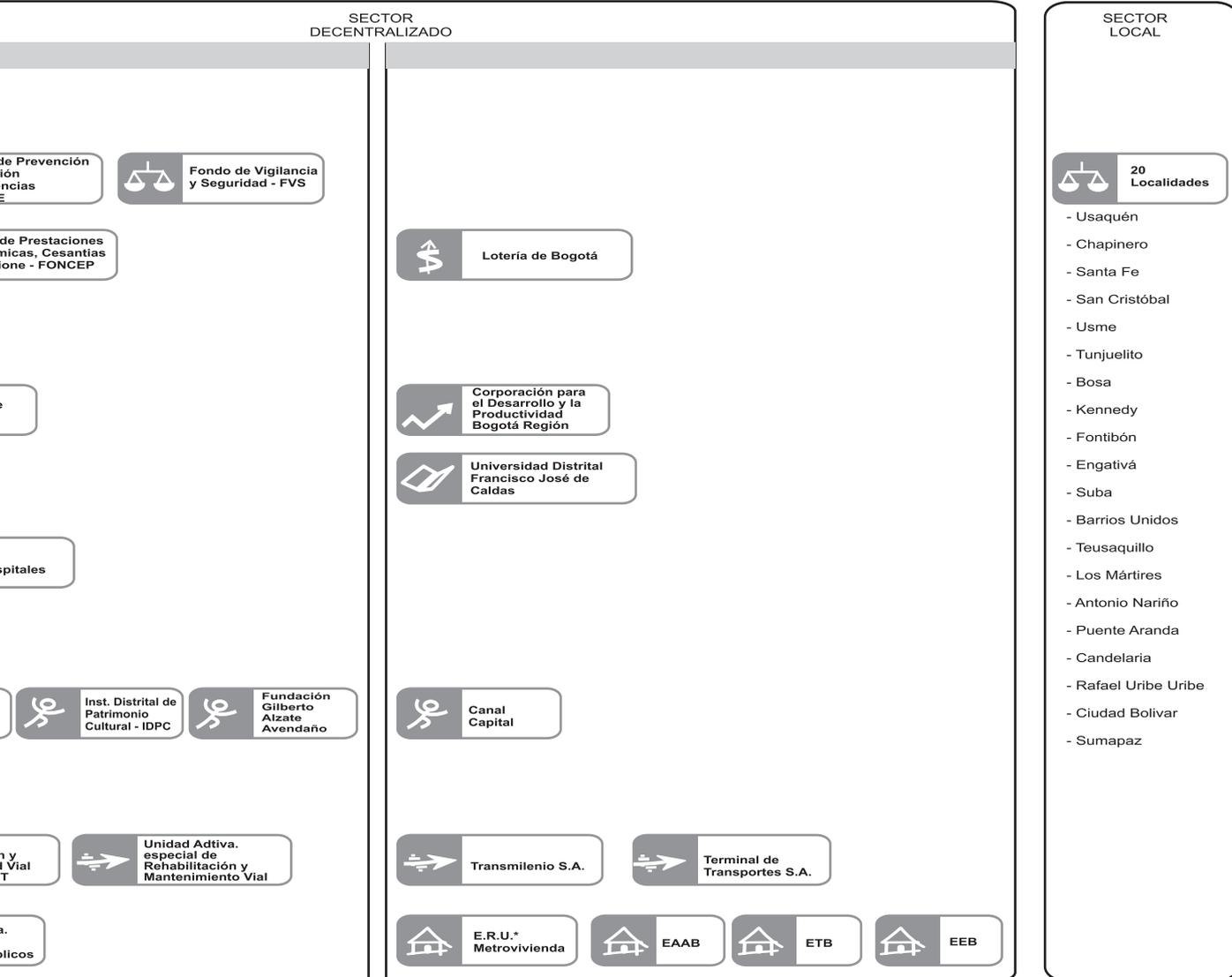
ESTRUCTURA GENERAL D



Grafica 1

AYOR DE BOGOTÁ

AL DEL DISTRITO CAPITAL



- Presentar informes financieros y balances a la Secretaría de Hacienda y a la Contraloría Distrital de acuerdo al Código Fiscal y las normas reglamentarias, y rendir informes y balances periódicos a la Junta Directiva.

Una vez entendida la estructura de las localidades de la ciudad es importante saber, entre otras cosas, que el Decreto Ley 1421 de 1993, determinó el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las 20 localidades del Distrito, que fueron creadas mediante el acuerdo 2 del 29 de enero de 1992, como una división territorial del Distrito Capital, correspondiéndoles, a cada una de ellas, una nomenclatura, con límites determinados, que las zonas adoptaron el nombre del conglomerado urbano o sector rural tradicional que caracteriza a cada una.

12) ¿Cuál es la competencia de las alcaldías locales ante la propiedad horizontal?

De conformidad con el Decreto Ley 1421 de 1993, en su artículo 86 los alcaldes locales tienen las siguientes atribuciones:

1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, las demás normas nacionales aplicables, los acuerdos distritales y locales y las decisiones de las autoridades distritales.
2. Reglamentar los respectivos acuerdos locales.
3. Cumplir las funciones que les fijen y deleguen el Concejo, el alcalde mayor, las juntas administradoras y otras autoridades distritales.
4. Coordinar la acción administrativa del Distrito en la localidad.
5. Velar por la tranquilidad y seguridad ciudadanas. Conforme a las disposiciones vigentes, contribuir a la conservación del orden público en su localidad y con la ayuda de las autoridades nacionales y distritales,

restablecerlo cuando fuere turbado.

6. Vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana. De acuerdo con esas mismas normas expedir o negar los permisos de funcionamiento que soliciten los particulares. Sus decisiones en esta materia serán apelables ante el jefe del departamento distrital de planeación, o quien haga sus veces.
7. Dictar los actos y ejecutar las operaciones necesarias para la protección, recuperación y conservación del espacio público, el patrimonio cultural, arquitectónico e histórico, los monumentos de la localidad, los recursos naturales y el ambiente, con sujeción a la ley, a las normas nacionales aplicables, y a los acuerdos distritales y locales.
8. Conceptuar ante el secretario de gobierno sobre la expedición de permisos para la realización de juegos, rifas y espectáculos públicos en la localidad.
9. Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El Concejo Distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién.
10. Expedir los permisos de demolición en los casos de inmuebles que amenazan ruina, previo concepto favorable de la entidad distrital de planeación.
11. Vigilar y controlar la prestación de servicios, la construcción de obras y el ejercicio de funciones públicas por parte de las autoridades distritales o de personas particulares.
12. Ejercer, de acuerdo con la ley, el control de precios, pesas y medidas y emprender las acciones necesarias para evitar o sancionar el acaparamiento y la especulación, y
13. Ejercer las demás funciones que les asignen la

Constitución, la ley, los acuerdos distritales y los decretos del alcalde mayor.

Específicamente en relación con las inversiones de las localidades, los ciudadanos tienen la oportunidad de incidir en ellas, participando desde el inicio de las discusiones relacionadas con la elaboración de los planes de desarrollo locales durante los primeros meses cuando comienza una nueva Administración en la ciudad, atendiendo a lo establecido por el Acuerdo 13 de 2000.

De acuerdo con los decretos 854 de 2001 y 612 de 2006, la ejecución de los presupuestos locales se hace bajo la responsabilidad de ocho ordenadores de gasto.

Las inversiones locales se pueden destinar, acatando la complementariedad, subordinación y subsidiaridad que debe darse entre los niveles distrital y local, para tender necesidades de menor envergadura en temas tales como seguridad y convivencia, salud, educación, integración social, recreación y deportes, acueductos y vías.

Estas inversiones se ejecutan por intermedio de los Secretarios de Despacho, Directores de Departamentos Administrativos o Institutos Distritales quienes cuentan con unas dependencias denominadas Unidades Ejecutivas de Localidades, UEL, que son equipos interdisciplinarios (técnico, jurídico y financiero) responsables de adelantar toda la gestión inherente a la contratación de los recursos locales en los temas antes señalados.

Así mismo, el Decreto 612 de 2006 asignó a los alcaldes locales la competencia para ejecutar en forma directa los recursos destinados a atender asuntos ambientales, de cultura, de desarrollo económico y participación ciudadana, así como los destinados a atender los gastos de apoyo a la operación de la Alcaldía Local.

Estas inversiones se diseñan desde el diseño mismo de los propios planes de desarrollo local que se estructuran por intermedio de los Encuentros Ciudadanos.

Los Encuentros Ciudadanos, son el mecanismo de participación directa previsto para la formulación de los Planes de Desarrollo Local de la ciudad y se constituyen en la herramienta de participación que brinda la posibilidad real a los ciudadanos de influir en la toma de decisiones y en la priorización de problemáticas a ser atendidas con la plata de las localidades durante los cuatros de vigencia de los planes.

Los ciudadanos pueden participar en los Encuentros Ciudadanos desde los primeros días de enero del primer año de la nueva administración distrital cuando se conforman y se organizan los Consejos Locales de Planeación, instancia de participación determinante para la construcción de los planes de desarrollo local.

Pueden también participar en las diferentes audiencias públicas para la discusión de los planes locales, en las mesas y comisiones de trabajo que se llevan a cabo a nivel de UPZ y de localidades.

Sin embargo, como ya se expresó la ejecución del plan es permanente durante los siguientes 4 años después de aprobado, durante todo este tiempo los consejos locales de planeación y las comisiones de trabajo tienen la oportunidad de trabajar con la administración local para la elaboración de proyectos de inversión y desde luego para hacer seguimiento y control a la ejecución.

Colección participación sin indiferencia



