


|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| <br>CONCEJO DE<br>BOGOTÁ, D.C. | PROCESO CONTROL POLÍTICO   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | PRESENTACIÓN PROPOSICIONES | VERSIÓN: 01        |
|   |                            | FECHA: 14-Nov-2019 |

**PROPOSICIÓN No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_**

Aprobada en:


**Tema:** Proposición aditiva al Proyecto de Acuerdo de 2024, “**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS DEL DISTRITO CAPITAL 2024-2028 “BOGOTÁ CAMINA SEGURA”.**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución y la Ley, y en especial las consagradas en el artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 40 de la Ley 152 de 1994 y el artículo 48 del Acuerdo 878 de 2023, los honorables concejales abajo firmantes nos permitimos presentar la siguiente **proposición aditiva** contemplada en el numeral segundo del artículo 85 del Acuerdo 741 de 2019, en los siguientes términos:

**Motivación:**

La importancia de la participación ciudadana en propiedad horizontal parte de la población que habita el territorio de esta manera, Por su parte, en Bogotá el porcentaje corresponde al 44, 22% , alrededor de 3 millones de ciudadanos que viven en conjuntos residenciales, se convierten en una población a atender de manera específica en el distrito capital para opinar sobre los temas que son inherentes a la propiedad horizontal y en todas las decisiones que los afectan en la vida política, económica, administrativa y cultural.

Dentro de los reportes del Distrito, con datos del Instituto Distrital de Participación Ciudadana IDPAC, en Bogotá, entre enero y junio del año 2018, en el área de atención al usuario<sup>6</sup> de una base de 281 personas, se presentaron quejas en los siguientes conflictos asociados a la propiedad horizontal: relacionados con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %). Por su parte, las localidades con mayor incidencia fueron: Engativá (13 %), Fontibón (9 %), Chapinero (8 %), Suba (7 %), Usme y Tunjuelito (6 %) y, Los Mártires (1 %). El IDPAC<sup>7</sup> señaló igualmente, que en Bogotá en ese momento, existían más de 60 mil predios en propiedad horizontal, de los cuales solo 22 mil, estaban debidamente registrados ante las alcaldías locales y, muchos de sus copropietarios desconocían la normatividad vigente. En esa medida, las cifras evidencian que la segunda causa de quejas, está asociada a temas de convivencia, correspondiendo a un 12% de las

|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| <br>CONCEJO DE<br>BOGOTÁ, D.C. | PROCESO CONTROL POLÍTICO   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | PRESENTACIÓN PROPOSICIONES | VERSIÓN: 01        |
|   |                            | FECHA: 14-Nov-2019 |

quejas presentadas y, el 8%, a temas de ruido, aspecto relacionado de manera directa con la convivencia

### 1. Problemas con el administrador

La queja más frecuente tiene que ver con los administradores, en los cuales, *“algunos son deshonestos y se lucran con el pago mensual de la administración sin invertir en los conjuntos residenciales”*.

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el administrador debe llevar los libros de actas, la contabilidad del edificio y conservar y mantener el proyecto constructivo. De no cumplir estas normas, los copropietarios pueden demandar estos casos ante la justicia ordinaria.

### 2. No cumplir con el manual de convivencia


Según el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, desde los propietarios hasta los residentes y los visitantes deben cumplir con derechos y obligaciones que están en el reglamento de propiedad horizontal.

De no ser así, se les restringe el uso y goce de zonas comunes, y se publica en lugares de amplia circulación la lista de infractores con el porqué de la sanción. Sin embargo, para poder hacerlo se les debe exigir por escrito la no repetición de sus conductas para otorgarles un plazo.

### 3. Exceso de volumen en conjunto residencial

De acuerdo con datos del Registro Nacional de Medidas Correctivas suministrados por la Secretaría de Gobierno y Seguridad, entre el 1.º de agosto del 2017 y el 14 de junio del 2018, por medio del Código de Policía artículo 33: *“comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas entre las personas”* se impuso un total de 386 comparendos por actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afectaron la convivencia del vecindario.

Según el Código, esta infracción tiene una multa de \$ 393.440, que se debe pagar en un plazo máximo de 30 días calendario.

|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| <br>CONCEJO DE<br>BOGOTÁ, D.C. | PROCESO CONTROL POLÍTICO   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | PRESENTACIÓN PROPOSICIONES | VERSIÓN: 01        |
|   |                            | FECHA: 14-Nov-2019 |

#### 4. Conductas indebidas entre los vecinos

Durante el 1. ° de agosto del 2017 y el 14 de junio del 2018, la Policía ha impuesto 7.932 comparendos por enfrentamiento (riñas). En este mismo periodo se sancionaron alrededor de 1.335 ciudadanos por agredir físicamente a otra persona. El valor promedio de este comparendo es de 133.000 pesos mensuales.

Además, se calcula que se han presentado 204 casos de lanzamiento de objetos que pueden causar daño a las personas. A pesar de que esta multa no tiene ningún valor, sí se debe asistir a cursos o actividades pedagógicas.

#### 5. Mal manejo de presupuestos

De las 281 personas que se comunican con el IDPAC en Bogotá, el 5 % se quejan por el inadecuado uso del dinero. Argumentan que hay una gestión indebida de recursos sociales, abuso de confianza, hurto agravado calificado, corrupción y deslealtad administrativa.


Según el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, tanto propietarios como residentes y visitantes deben cumplir con las obligaciones que están en el reglamento de propiedad horizontal.

#### 6. Conflictos entre vecinos y constructoras

Los principales problemas que se presentan son por falencias constructivas e incumplimientos entre lo ofertado y lo entregado. Así mismo, por publicidad engañosa e información incompleta. Por esta razón, la constructora debe informar las fechas en las que se entregarán los bienes comunes.

#### 7. Uso inadecuado en zonas comunes

En mi conjunto instalaron un parque que desde un principio se acordó que solo era para los adultos. Sin embargo, los niños hacen uso inadecuado de las máquinas, ocasionando daños”, dijo Juan Sebastián González. Estas conductas pueden ser sancionadas por el consejo de administración, con multas o la restricción del uso de estas zonas.

|   |                                   |                    |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| <br><b>CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.</b> | <b>PROCESO CONTROL POLÍTICO</b>   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | <b>PRESENTACIÓN PROPOSICIONES</b> | VERSIÓN: 01        |
|   |                                   | FECHA: 14-Nov-2019 |

Son muchos los temas del Distrito que tienen que ver con la propiedad horizontal, de allí la importancia de la Política Pública de Participación Ciudadana y Convivencia en Propiedad Horizontal, para que sirva de eje articulador con las demás políticas distritales en esta materia, el Plan Distrital de Desarrollo, los Planes Locales de desarrollo y los ejercicios de gobernanza y participación del Plan de Ordenamiento Territorial.


Si bien es cierto que la ley 575 de 1991 le dio un grado de autonomía a la población que vive en copropiedad; también es cierto que levanto unos muros a la hora de interactuar con las diferentes instancias del Distrito, al contrario de lo que ocurre con las juntas de acción comunal que nacieron para interactuar con el Estado y que en Colombia se crearon en los años sesenta.

Establecer Política Pública de Participación Ciudadana y Convivencia en Propiedad Horizontal, permitirá el fortalecimiento del ejercicio de los Consejos Locales de Propiedad Horizontal, que vienen adelantando labores como presentar iniciativas a la Junta Administradora Local y a las autoridades competentes en el plan de inversión anual del sector de propiedad horizontal.

**1. proposición Aditiva:**

Inclúyase el siguiente párrafo en el artículo 120 en el marco del objetivo estratégico “Objetivo 5. Bogotá confía en su Gobierno”.

| <b>ARTÍCULO ORIGINAL</b>  | <b>ARTÍCULO CON MODIFICACIONES</b>  |
|---|---|
| Artículo 120. Modelo de fortalecimiento para la participación ciudadana. Impleméntese un modelo de fortalecimiento que amplíe el alcance de la participación ciudadana con las instancias de participación, organizaciones sociales con enfoque diferencial, de género y poblacional, organizaciones comunales de primer, segundo y tercer grado, medios comunitarios y alternativos de comunicación y propiedad horizontal con el fin de mejorar las capacidades de incidencia de la ciudadanía y la confianza en la institucionalidad distrital, así como | Artículo 120. Modelo de fortalecimiento para la participación ciudadana. Impleméntese un modelo de fortalecimiento que amplíe el alcance de la participación ciudadana con las instancias de participación, organizaciones sociales con enfoque diferencial, de género y poblacional, organizaciones comunales de primer, segundo y tercer grado, medios comunitarios y alternativos de comunicación y propiedad horizontal con el fin de mejorar las capacidades de incidencia de la ciudadanía y la confianza en la institucionalidad distrital, así como |


|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| <br>CONCEJO DE<br>BOGOTÁ, D.C. | PROCESO CONTROL POLÍTICO   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | PRESENTACIÓN PROPOSICIONES | VERSIÓN: 01        |
|   |                            | FECHA: 14-Nov-2019 |

|   |   |
|---|---|
| coadyuvar a la implementación del Plan Estratégico de la Federación Nacional de Acción Comunal. | coadyuvar a la implementación del Plan Estratégico de la Federación Nacional de Acción Comunal.<br><br><b>Parágrafo:</b> La Administración Distrital adelantará los estudios pertinentes para implementar la política pública de participación Ciudadana y Convivencia en Propiedad Horizontal, para lo cual adelantará programas que contribuyan a satisfacer las necesidades de los ciudadanos residentes en propiedad horizontal, en materia de: i) Programas de capacitación y promoción de la participación ciudadana en propiedad horizontal, ii) Promoción de Convivencia y mecanismos alternativos de solución de conflictos en propiedades horizontales. |
|---|---|

### Justificación

En cuanto a la Propiedad Horizontal, el Ministerio del Interior a través de su Dirección para la Democracia, la Participación Ciudadana y la Acción Comunal, tiene dentro de sus líneas de trabajo la promoción de la participación en Propiedad Horizontal. Al respecto, el Ministerio reconoce *“los espacios de participación son el componente esencial de la tolerancia, convivencia y cultura ciudadana y el insumo para la construcción de políticas públicas orientadas a prevenir la problemática alrededor de la Propiedad Horizontal, estimulando a todos los habitantes bajo este régimen a realizarse desde la individualidad, profesionalismo y la colectividad”* (Ministerio del Interior, página web institucional, septiembre 2019).

Sin embargo, es de resaltar que actualmente no existe una entidad del orden nacional, departamental o distrital que asuma el conocimiento bien sea por estudio, por encargo o por función de Inspección, Vigilancia y Control, de los asuntos relacionados con la Propiedad Horizontal a pesar del crecimiento desmesurado de este régimen en la actualidad


|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| <br>CONCEJO DE<br>BOGOTÁ, D.C. | PROCESO CONTROL POLÍTICO   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | PRESENTACIÓN PROPOSICIONES | VERSIÓN: 01        |
|   |                            | FECHA: 14-Nov-2019 |

En el escenario distrital es evidente el potencial rol que las Organizaciones Comunales y de Propiedad Horizontal tienen en el diseño e implementación de acciones orientadas al desarrollo de la comunidad. Esto se expresa en el hecho de que estas organizaciones son parte de la plataforma para la implementación de políticas, planes, programas y proyectos en el nivel territorial de los barrios, generando espacios como los salones comunales, para crear, consolidar y difundir estrategias que permitan el mejoramiento de la calidad de vida así como la divulgación de la oferta institucional, garantizando el acceso efectivo de la información ante la comunidad y propendiendo por el acceso de la población a los beneficios de las distintas intervenciones públicas (inclusive de instituciones del nivel nacional) a la atención de sus necesidades.

Por tanto, propiciar políticas públicas que permitan garantizar la sostenibilidad, la buena gestión y el desarrollo de proyectos de autogestión comunitaria, por parte de estas organizaciones, se convierte en un reto fundamental para el Distrito capital, pues son aliados estratégicos de la Administración Distrital para mejorar la interacción con la comunidad. En concordancia con lo anterior, el Concejo de Bogotá mediante el artículo 97 del Acuerdo 645 de 2016 (Plan de Desarrollo Bogotá Mejor para Todos), ordena a la Administración Distrital realizar *“los estudios pertinentes para implementar la política pública de Participación Ciudadana y Convivencia en Propiedad Horizontal”*, propósito que fue incumplido por la Administración.

Finalmente, cabe destacar que el tema de las Organizaciones Comunales y de Propiedad Horizontal ha ganado visibilidad al interior de la agenda pública de la ciudad, debido a tres factores fundamentales. En primer lugar, por la actual discusión sobre el ordenamiento territorial (proceso de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial), que determina la forma de la ciudad y en particular, el impulso a procesos de participación ciudadana y desarrollo de la comunidad, en el cual las Organizaciones Comunales y de Propiedad Horizontal tienen un papel fundamental.

Por el crecimiento de la Propiedad Horizontal como forma de organización donde concurren derechos sobre inmuebles privados y comunes con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia y la función social de la propiedad (ley 675 de 2001), a pesar de los limitados instrumentos institucionales para responder a los retos que ello impone, más aún cuando en la actualidad no existe una entidad que se

|   |                                   |                    |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| <br><b>CONCEJO DE<br/>BOGOTÁ, D.C.</b> | <b>PROCESO CONTROL POLÍTICO</b>   | CÓDIGO: CTP-FO-004 |
|   | <b>PRESENTACIÓN PROPOSICIONES</b> | VERSIÓN: 01        |
|   |                                   | FECHA: 14-Nov-2019 |

encargue de los asuntos derivados de la Propiedad Horizontal en funciones de Inspección, Vigilancia y Control de la gestión administrativa de dicho régimen .

Desde el año 2008 al 2018, la Propiedad Horizontal ha crecido en un 12% respecto de los predios que se encuentran sometidos a dicho régimen, siendo a la fecha el 70% de las unidades inmobiliarias de carácter residencial que actualmente se ubican en la ciudad.

A pesar de lo anterior, sólo hasta el año 2018 se logró consolidar unas instancias de participación de carácter local que representen los intereses de estas comunidades como interlocutor válido ante la Administración Distrital respecto de planes, programas o proyectos que puedan surgir para el sector de la Propiedad Horizontal, forma organizativa que permitirá reivindicar al sector en las necesidades que durante el pasado no se tuvieron en cuenta.

En tercer lugar, por la apertura de la ventana de oportunidad (posibilidad de cambio en la orientación del tema), derivada de los nuevos lineamientos sobre el tema (Conpes 3955 y ley 1989 de 2019) y los constantes intentos en la expedición de leyes sobre el régimen de Propiedad Horizontal (proyecto de ley 120 de 2015, proyecto de ley 131 de 2016)

Para ello, el objetivo de la Política Pública de Participación Ciudadana y Convivencia en Propiedad Horizontal será: Generar las responsabilidades de Interinstitucionales en la participación ciudadana y promoción de la convivencia, como responsabilidades de inspección vigilancia y control en el régimen de propiedad horizontal, según las competencias establecidas para la administración distrital, con el fin de fortalecer una oferta articulada de instancias y canales de participación ciudadana para los escenarios de propiedad horizontal que fomente el relacionamiento entre los niveles locales y los sectores de gobierno Distrital.

Cordialmente,

**H.C Donka Atanassova Iakimova**

Partido Polo Democrático Alternativo - Coalición Pacto Histórico

Proyecto: Jaime Andrés Salazar Ladino