

INFORME

PROPIEDAD HORIZONTAL

Corte 30 de Marzo del 2024



ALCALDÍA LOCAL
DE BOSA



Área Jurídica
y Político



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Introducción

De acuerdo con el artículo 50 del Decreto 854 de 2001, “*Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital*”, corresponde a los Alcaldes Locales de Bogotá D.C. la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, *por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*, sobre la constitución de edificios o conjuntos que se encuentren ubicados dentro de la correspondiente jurisdicción territorial de cada localidad.

La facultad delegada se desarrollará conforme con los requisitos fijados en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001 que reza:

“ARTÍCULO 8. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la 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. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.”

En consecuencia, la Secretaría Distrital de Gobierno (SDG) desarrolló el instructivo GET-IVC-P008, y posteriormente actualizado a través del procedimiento SAC-IN0-05 y el manual de Trámites y Servicios de la Gerencia de TIC, conforme la estrategia de racionalización de tramites de la Secretaría. Este último estableció dos (2) tipos de tramites, uno denominado inscripción de la propiedad horizontal y el segundo la actualización de la representación legal, según lo siguiente:

- **Inscripción de la propiedad horizontal:** Tramite inicial el que se busca por primera vez inscribir la copropiedad ante la autoridad local o alcaldía locales en la plataforma de la SDG.
- **Actualización de la representación legal:** Trámite en el cual una vez ya ese encuentra inscrita la copropiedad se busca certificar al nuevo administrador de esta o en el caso en que se ratifique para un periodo nuevo al administrador ya existente.

Para tramitar lo anterior, es necesario allegar la documentación que acredite el nombramiento del administrador, siendo dicha persona jurídica, un ente privado regido por la referida normatividad. Para lo cual, se debe realizar la revisión de los siguientes documentos escaneados totalmente legibles:

- **Escritura Pública** completa de constitución al régimen de propiedad horizontal de la copropiedad. Este documento, podrá contener un parcial que contenga la información general de la copropiedad (primeros folios) y el funcionamiento de los órganos de administración. (últimos folios)
- **Certificado de tradición y libertad** de la copropiedad con vigencia no superior a 30 días.
- **Acta de Asamblea** General del año en curso, con las firmas de presidente, secretario y firmas del comité verificador del acta si la asamblea así lo decide, en donde se elija al consejo de administración o al representante legal, si es su competencia, la cual debe contener lo indicado en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

- **Acta de Consejo** donde se elija Representante Legal, de ser su competencia, con firmas de los consejeros indicando el periodo por el cual se nombra.
- **Documento de aceptación** dirigida al órgano de administración que lo eligió.
- **Cédula de ciudadanía** del nuevo representante legal.

Los documentos mencionados obedecen a los trámites de inscripción, mientras que para la actualización de las personas jurídicas ya inscritas solamente será necesario presentar los 4 últimos.

Atendiendo este marco normativo, con el propósito de mejorar los servicios en materia de propiedad horizontal desde la Alcaldía Local de Bosa, se diseñó una estrategia en el año 2021, denominada ***Bosa actúa con propiedad***, con la implementación de 2 actividades:

i) Apoyo personalizado a la presentación de solicitudes de inscripción de la propiedad horizontal y/o actualización de representación legal.

Antes de la puesta en marcha del instructivo SAC-IN0-05 que adoptó los tramites en líneas, los administradores de las propiedades horizontales presentaban los documentos para el reconocimiento del representante legal de manera presencial en la ventanilla del CDI de la Alcaldía Local, cambio que originó múltiples rechazos en las dichas solicitudes; en primer lugar, porque debieron inscribir la copropiedad en la plataforma Web Logic, lo cual generó descontento en los ciudadanos acudiendo a los derechos de peticiones, tutelas y quejas. Por ello, se diseñaron estrategias que facilitara la presentación de dichas solicitudes, entre las cuales estuvieron:

- A. Jornadas de certificación actualización de la presentación legal en tan solo un día.** Jornadas realizadas en la Casa de la participación de Bosa y de manera externa en copropiedades ubicadas en la localidad de bosa.
- B. Capacitaciones virtuales de la plataforma Web Logic.** Realizadas con el apoyo de la Secretaría de Gobierno, dirigidas a los administradores de las propiedades horizontales de la localidad, en donde se orienta el manejo de la plataforma para la correcta radicación de la petición de certificación de inscripción y/o actualización de la presentación legal.
- C. Asesorías a través de atención personalizada a la ciudadanía** por medio de los canales dispuestos para ello. (De manera presencial y vía telefónica)

ii) Charlas en propiedades horizontales:

A pesar de que las Alcaldía Locales tienen competencias muy específicas en propiedad horizontal, que se limitan a la expedición del certificado de existencia y representación legal y ordenar las entregas de las actas cuando sean negadas. La ciudadanía en general, de manera permanente acude dicha autoridad local, con el fin de solicitar orientación u asesoramiento sobre el funcionamiento de dichas personas jurídicas, toda vez que se presentan dificultades al interior de los órganos de administración, tenedores o propietarios de las unidades privadas.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Por lo anterior, se diseñó una charla para ser ofrecida al interior de los conjuntos residenciales o edificios, con el objeto de dar a conocer las competencias de las alcaldías locales, socializar las disposiciones descritas en la Ley sobre las funciones de los órganos de administración y además contribuir en la solución de los conflictos de convivencia más recurrentes, conforme a lo estipulado en la Ley 675/2001 y la Ley 1801 de 2016 (CNSCC).

Para finalizar, vale la pena mencionar, que para el desarrollo de lo anterior se conformó un equipo de dos profesionales que se encargan de atender todos los requerimientos en dicha materia.

Principales logros 2020-2024

Gracias a la estrategia “*Bosa actúa con propiedad*”, se han obtenido a lo largo de la vigencia 2021 – 2024, los siguientes logros:

- Desde la implementación del instructivo SAC-IN-005 y el aplicativo BIZAGI hasta la fecha, la Alcaldía Local de Bosa, ha recibido **817** para la inscripción de la propiedad horizontal y **754** de actualización del representante legal, las cuales se han tramitado y se encuentran en los siguientes estados:

Tabla 1. Solicitudes de inscripción de la propiedad horizontal

Año	Cancelado	Cerrada por desistimiento	Cerrado (Supera Subsanciones)	Inscripción realizada	Rechazado	Total
2019		10		2		12
2020	4	47	67	58	1	177
2021	15	83	131	111	3	343
2022	12	22	63	34	19	150
2023	1	24	49	46	7	127
2024	1		2	3	3	8
Total	32	186	312	254	33	817

Fuente: Elaborado por: Andres Castillo (CPS 287 – 2023) Vigencia 31/03/2024

Tabla 2. Solicitudes de actualización del Representante Legal

Año	Actualización Generada	Cerrada por desistimiento	Cerrado (Supera Subsanciones)	Total
2020	17	3	8	28
2021	32	33	40	105
2022	48	19	27	94
2023	240	70	168	478
2024	29	1	19	49
Total	366	126	262	754

Fuente: Elaborado por: Andres Castillo (CPS 287 – 2023) Vigencia 31/03/2024





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Definiciones

- **Cerrada por desistimiento:** Estado en el que el trámite se cierra luego de haber transcurrido 30 días sin que el administrador haya ejercido la debida subsanación.
- **Cerrado (Supera Subsanaciones):** Estado del trámite en donde el administrador no hace la subsanación en debida forma. Agotando este único recurso.
- **Subsanación:** Corrección por parte del ciudadano, de acuerdo con las observaciones establecidas por el profesional validador de la respectiva alcaldía local.
- **Rechazado:** Casos en los que una vez revisada la documentación no son susceptibles a ser subsanados. Ejemplo: cuándo la copropiedad está ubicada en una localidad diferente.
- **Cancelado:** Casos en los que el trámite presentó alguna dificultad en el aplicativo Bizagi y tuvo que ser cancelado de plano para que este sea habilitado nuevamente.

A continuación, se relacionan resultados de las actividades dichas en el marco de la estrategia “*Bosa Actúa Con Propiedad*”

A. Jornadas de certificación actualización de la presentación legal en tan solo un día

- 2022 = 4
- 2023 = 5

B. Capacitaciones virtuales plataforma Web Logic

- 2023 = 3

C. Asesorías a través de atención personalizada a la ciudadanía

- 2023 = 217
- 2024 = 37

2. Charlas en propiedades horizontales:

- 2021 = 14
- 2023 = 4

Plan de trabajo 2024

Para la vigencia del año 2024 se busca principalmente la inscripción del mayor número de copropiedades ubicadas en la localidad de Bosa, como quiera que se cuenta con un registro de 310 propiedades horizontales, sin embargo, 227 de ellas figuran en el aplicativo dispuesto para tal fin. Para lo cual, se





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

sugiere seguir desarrollando los enfoques institucionales del programa “Bosa actúa con propiedad” entre los que se destacan el acceso a la información, la participación ciudadana y la orientación sobre las competencias propias de la Alcaldía Local de Bosa en lo que concierne a la propiedad horizontal y la Ley 675 del 2001.

Por otra parte, se recomienda adelantar acciones que contribuyan al fortalecimiento, la organización y la gestión de las propiedades horizontales en Bosa, mediante la capacitación y asesoramiento a los representantes legales y a los copropietarios en temas como administración, mantenimiento, seguridad y convivencia. Para seguir llevando a cabo el programa en mención, se han establecido diversas actividades, entre las que se destacan:

- ✓ Realización de capacitación y orientación para la socialización de buenas prácticas y experiencias exitosas en el manejo de las propiedades horizontales.
- ✓ Realización de campañas de sensibilización y difusión de las normas y regulaciones que rigen el funcionamiento de las propiedades horizontales.
- ✓ Promoción de la participación ciudadana en la gestión de las propiedades horizontales junto con el Consejo Local de Propiedad Horizontal.

Recomendaciones para la próxima administración

Como recomendación general se debe indicar que el éxito de los procesos atrás documentados, se debe al establecimiento de un grupo especial que ha dedicado que ha tenido como objetivo atender de manera particular lo concerniente a la Propiedad Horizontal y a las facultades que tiene la Alcaldía Local de Bosa frente a este, y con ello garantizar que la misión y el desempeño de las funciones de esta entidad sean ejecutadas a plenitud, cumpliendo con los principios fundamentales de la función pública.

Capacitación a administradores sobre la inscripción de la propiedad horizontal

Impulsar más sesiones junto con el apoyo de la secretaria de Gobierno en las capacitaciones dirigidas a los administradores de las propiedades horizontales de la localidad, en donde se oriente el manejo de la plataforma para la correcta radicación de la petición de certificación de inscripción y/o actualización de la presentación legal.

Orientaciones a través de atención personalizada a la ciudadanía

Continuar con las orientaciones a la ciudadanía respecto al trámite a cargo de las Alcaldías Locales en materia de propiedad Horizontal, utilizando canales masivos y plataformas digitales tales como: Meet, ZOOM, Teams entre otras, para el fácil y dinámico acceso de las personas a las orientaciones respecto a la forma de presentación de los documentos.

Charlas de socialización y sensibilización en copropiedades

Continuar con la realización de charlas sensibilizadoras dentro de las copropiedades de la localidad, junto con el apoyo de entidades como el IDPAC, atendiendo las facultades otorgadas por la Ley 675 del 2001.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Jornadas de certificación actualización de la presentación legal en tan solo un día.

Ampliar las jornadas de expedición para el certificado de existencia y representación legal en un solo día, por lo menos durante los meses de mayo, junio y julio, como quiera durante estas fechas se incrementan las solicitudes por las realizaciones de reuniones de asamblea general de propietarios, lo que genera cambios en las administraciones de los conjuntos o edificios, y es de vital importancia obtener el dicho documento.

[09. Propiedad Horizontal](#)

