



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVI - N° 429

Bogotá, D. C., lunes, 5 de junio de 2017

EDICIÓN DE 23 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
PERMANENTE

AUDIENCIA PÚBLICA DE 2017

(jueves, abril 27)

Tema: Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara, por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.

Autor: honorable Representante, *Olga Lucía Velásquez Nieto*.

Ponente: honorable Representante, *Silvio José Carrasquilla Torres*.

Proyecto publicado: *Gaceta del Congreso* número 688 de 2016.

Ponencia primer debate: *Gaceta del Congreso* número 976 de 2016.

Lugar: salón de sesiones de la Comisión Primera “Roberto Camacho Weverberg”.

Preside el honorable Representante Silvio José Carrasquilla:

Damos inicio formal a esta audiencia pública, quiero dar la bienvenida a todos los asistentes, a todas las personas de distintos sectores sociales y privados que han querido y se han interesado en participar de este importante tema que hoy se discute aquí en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes. Señora Secretaria, sírvase leer el Orden del Día.

Secretaria, doctora Dora Sonia Cortés Castillo:

Sí, señor Presidente. Siendo las ocho y treinta y seis minutos de la mañana se da inicio a la audiencia pública.

ORDEN DEL DÍA

Jueves veintisiete (27) de abril de 2017

08:30 a. m.

I

Audiencia pública

Tema: Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara, por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.

Autor: honorable Representante, *Olga Lucía Velásquez Nieto*.

Ponente: honorable Representante, *Silvio José Carrasquilla Torres*.

Proyecto publicado: *Gaceta* 688 de 2016.

Ponencia primer debate: *Gaceta* 976 de 2016.

Lugar: salón de sesiones de la Comisión Primera “Roberto Camacho Weverberg”.

II

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

Telésforo Pedraza Ortega.

El Vicepresidente,

Élbert Díaz Lozano.

La Secretaria,

Amparo Y. Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Señor Presidente, esta audiencia fue convocada mediante la siguiente resolución que la mesa autorizó y me permito leer.

RESOLUCIÓN NÚMERO 008 DE 2017

(abril 19)

por la cual se convoca a audiencia pública.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes

CONSIDERANDO:

a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar a audiencias públicas sobre cualquier proyecto de acto legislativo o de ley.

b) Que el honorable Representante Telésforo Pedraza Ortega ha solicitado la realización de audiencia pública mediante proposición verbal que fue aprobada por la Comisión en sesión realizada el día miércoles 19 de abril de 2017 según Acta número 35, sobre el **Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara, por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.**

c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado.

d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992 faculta a la Mesa Directiva para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.

e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las audiencias públicas ha manifestado: “(...) las audiencias públicas de participación ciudadana decretadas por los presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de estas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o acto legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a audiencia pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas presenten opiniones u observaciones sobre el **Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara, por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.**

Artículo 2º. La audiencia pública se realizará en la ciudad de Bogotá el día jueves 27 de abril de 2017 a las 8:30 a. m., en el salón de sesiones “Roberto Camacho Weverberg” de esta célula legislativa.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública podrán realizarse telefónica o personalmente en la Secretaría de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con un día de antelación a la audiencia.

Artículo 4º La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representante ha delegado en el honorable Representante Silvio José Carrasquilla Torres, ponente del proyecto de ley, la dirección de la audiencia pública, quien de acuerdo a la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5º. La Secretaria de la Comisión efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6º. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 19 de abril de 2017.

El Presidente,

Telésforo Pedraza Ortega.

La Vicepresidente,

Élbert Díaz Lozano.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Señor Presidente, con relación al artículo 5º de la resolución que ordena a la Secretaría hacer todo el trámite pertinente ante la parte administrativa, para que esta audiencia fuese convocada por el Canal del Congreso y todas las instituciones, para que la ciudadanía se enterara de la convocatoria de la misma, se hizo lo pertinente ante la Presidencia y la Dirección Administrativa y en el Canal del Congreso se convocó a la misma.

Así mismo, señor Presidente, por instrucciones tanto del citante como del ponente, se hicieron algunas invitaciones con la finalidad de que la audiencia tuviese toda la divulgación pertinente a las instituciones y personas interesadas o que pudiesen tener interés en el proyecto; entre estas personas se citó a la doctora Elsa Margarita Noguera de la Espriella, Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio.

A la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta de Camacol; al doctor Carlos Andrés Mantilla, Presidente Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Horizontal; al doctor Andrés Ortiz Gómez, Secretario Distrital de Planeación, Alcaldía Mayor de Bogotá; a la doctora Nadime Amparo Yaver Licht, Directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C.; al señor General, Jorge Hernando Nieto Rojas, Director General Policía Nacional de Colombia; doctor Mauricio Jaramillo, Director del Programa de Gestión y Desarrollo, Universidad del Rosario; Decano de la Facultad de Arquitectura Universidad Javeriana, doctor Giovanni Ferroni del Valle; Decano de la Facultad de Arquitectura, doctor Rafael Hernando Barragán, Universidad de los Andes; al doctor Fredy Alexander Martínez, Alcalde Local de Bosa, entre otros.

Esas fueron las invitaciones que se hicieron por parte de la Secretaría de la Comisión y en el momento ha llegado una excusa que me permito leer, suscrita por la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidente Ejecuti-

va Camacol, Cámara Colombiana de la Construcción. Dice así: Señora

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaría Comisión Primera Constitucional

Cámara de Representantes.

Referencia: excusa audiencia del Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara.

Cordial saludo.

Quiero agradecer a usted por invitarnos a la audiencia que se llevará a cabo el día de mañana, para estudiar las observaciones frente al Proyecto de ley número 134 de 2016 Cámara. Desafortunadamente debo excusarme de asistir, ya que en la mañana tengo programado un encuentro con medios de comunicación. Sin embargo, dada la importancia que reviste la iniciativa, delego mi asistencia en Stephanie Plata Guerrero, Asesora Legislativa y Regional de Camacol.

Agradecemos su atención y ponemos a su disposición el gremio de la construcción para aportar su conocimiento y experiencia en pro de lograr la estructuración de iniciativas legislativas que busquen el desarrollo integral de las ciudades, en un marco de legalidad y por ende, de crecimiento económico y social del país.

Cordialmente,

Sandra Forero Ramírez,

Presidenta Ejecutiva Camacol.

Señor Presidente, esa es la excusa que hay registrada en la Secretaría y tenemos las personas que ya se han hecho presentes y que van a intervenir; entonces, en su orden usted puede disponer de que intervengan y el tiempo.

Presidente:

Qué bueno, muchas gracias señora Secretaria. Bueno, como pueden darse cuenta, intentamos dentro de la discusión de este importante proyecto sacar un espacio para realizar esta audiencia pública, es costumbre de esta Comisión y del Congreso escuchar a la gente y eso nos ayuda, nos da una luz importante para organizar y presentar de mejor manera las cosas en beneficio de la comunidad.

Tenemos una lista de personas que están inscritas, las que están inscritas, recibida la excusa vamos a organizar las intervenciones, hemos decidido por la Presidencia también abrirle un espacio a unas personas interesadas que se hicieron presentes en el día de hoy para que también puedan intervenir con un tiempo muy prudente, queremos que esta sea una discusión agradable y ante todo enriquecedora; como autor, también yo de varios proyectos de ley, uno siempre busca y lo que le motiva a hacer este tipo de iniciativa es el bien de la comunidad y el bien de la gente, y en la discusión uno se enriquece y trata de hacer lo mejor, lo que más le convenga a la comunidad; entonces, yo quiero darle la bienvenida de manera muy especial a la doctora Olga Lucía Velásquez, autora de este proyecto de ley, y quiero empezar con usted, para que usted haga una pequeña presentación, y la invitamos a que en el desarrollo de la discusión después al final también, si lo considera pertinente, intervenga sobre las apreciaciones de la gente.

Entonces, tiene la palabra la Representante Olga Lucía Velásquez.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto:

Gracias doctor Silvio Carrasquilla. Primero darle las gracias a usted, porque sé el esfuerzo que está realizando por estar hoy en Bogotá, siendo usted Representante de Bolívar, muchísimas gracias de verdad por estar hoy aquí. Segundo, darle las gracias a la Comisión Primera, porque ya con la ponencia positiva que ha rendido el doctor Silvio Carrasquilla, considero pertinente la Comisión realizar esta audiencia antes de realizar la votación del proyecto de ley.

Existen algunas preguntas que se hicieron en la discusión del proyecto en la Comisión Primera, la primera pregunta fue, ¿por qué no se tramitó a través de la Comisión Séptima? Algunos Representantes decían, bueno, esto debió haberse tramitado por la Comisión Séptima, y nosotros en la legislatura pasada lo radicamos en la Comisión Séptima, varias personas de las que están aquí nos acompañaron también en esa discusión, en la Comisión Séptima y la Comisión Séptima determinó que era un proyecto para tramitar a través de la Comisión Primera, no a través de la Comisión Séptima, por varias razones, entre ellas porque lo que estamos discutiendo en este proyecto es un tema de la vida, el respeto a la vida, el derecho a la seguridad, el derecho a la dignidad, y esos son los temas que competen a la Comisión Primera y no está circunscrito solamente a la vivienda, que es un tema de la Comisión Séptima. Por esa razón, nosotros volvimos a radicar el proyecto, pero a través de la Comisión Primera, tal como lo consideró la Comisión Séptima.

Segundo tema. El proyecto de ley en realidad es muy concreto, lo primero que establece es la necesidad de reconocer que hoy no solamente en Bogotá, porque esa es otra de las discusiones, no es que este es un proyecto para Bogotá, no, no solamente para Bogotá, y quiero contarle, doctor Silvio Carrasquilla, que cuando empezamos la discusión en la Comisión Séptima, nos han llegado mensajes de todas las ciudades que tienen el mismo inconveniente y es, los cerramientos que se han dado desde el momento en que se construyeron los edificios, entonces se construyó el edificio, el propietario lo compró con el cerramiento, adquirió ahí un derecho, y hoy se lo quieren quitar con la justificación de que quien compró el terreno, quien construyó no había construido en área privada el cerramiento, sino en área pública. Entonces, ¿quién paga aquí? ¿El que compró el inmueble? ¡Qué bonito, siempre el menos favorecido es el que lleva del bulto! Pues ¡No! Por eso es que necesitamos este proyecto de ley, por eso es que necesitamos corregir esas grandes dificultades.

Hoy, además en la ley está previsto, en la Ley 810 de 2003 está previsto que los municipios y distritos puedan hacer convenios entre los propietarios o los representantes legales de estos inmuebles con las alcaldías, y eso no se está haciendo y eso no se está haciendo. Entonces, lo que este proyecto pretende, lo que este proyecto pretende sencillamente es que podamos revisar uno, aprovechando además que estamos en la construcción de los planes de ordenamiento territorial, el reconocimiento de lo que hoy existe en las diferentes ciudades, el avance que ha tenido la propiedad horizontal y las condiciones con las cuales se vendieron los inmuebles, cuando yo compro un inmueble me lo vendieron con unas características y sobre esas caracte-

terísticas yo pagué un valor, ese valor al quitarle las características comunes pues se deprecia, pierde valor.

Un inmueble que pierde valor gracias a unas interpretaciones de las normas, ¿quién está perdiendo?, ¿el constructor? No, el constructor ya ganó, pierde el comprador del inmueble. Entonces, aquí lo único que estamos haciendo es, lo único que estamos haciendo aquí es garantizarle un derecho al ciudadano, a este propietario que de buena fe le compró a un constructor. Yo creo que cuando nosotros vamos a comprar un inmueble no decimos, venga présteme la licencia de construcción, deberíamos quizá hacerlo, pero ¿cuántos de ustedes no compraron el inmueble basados en la buena fe del constructor? Entonces, hoy lo único que estamos haciendo a través de este proyecto es reconocer que hay unos derechos adquiridos cuando yo compre un inmueble, que existe una posibilidad de hacer unos convenios con las alcaldías para garantizar esas áreas comunes, que nadie está quitándose aquí responsabilidades sino lo que estamos diciendo es: el representante legal del conjunto asume unas responsabilidades en el cuidado de ese cerramiento. ¿Qué tipos de cerramientos?, es que estamos, pueden ser cerramientos de cercas vivas, por ejemplo; aquí no estamos diciendo que vamos a colocar muros, como el caso de México y Estados Unidos: no, aquí no son muros, es que podamos entender que la situación de la ciudadanía hoy no es menor que las condiciones de seguridad cada vez se han empeorado, que el consumo de droga y el microtráfico están proliferando por todas partes, y que lo único que estamos aquí realizando es una protección de la vida.

Ese es el proyecto, Presidente, muchísimas gracias por esta audiencia; yo creo que vamos a escuchar a las personas que se han inscrito, quizá encontremos puntos a favor y puntos en contra, pero creo que eso va a alimentar la ponencia que usted de muy buena manera, y además con todo el criterio técnico, ha soportado y seguirá soportando en la Comisión Primera, y muchísimas gracias a todos ustedes por estar aquí, esto muestra el interés frente a la problemática y a la situación que tenemos de este problema en la ciudad de Bogotá y en muchas ciudades. Muchísimas gracias, Presidente.

Presidente:

Con gusto. Bueno, vamos a..., nosotros hicimos una relación de las personas que decidimos invitar para que participaran, personas que de una u otra manera tienen conocimiento, pueden aportar algo para nutrir esta discusión, pero se han hecho presentes, bueno, de parte de Camacol, Stephanie Plata, de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, la doctora María Adelaida Panesso; el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, doctor Germán Molano y María Elena Machuca. Entonces, arrancamos con estos cuatro que fueron los invitados y luego vamos a darle un tiempo de cinco minutos a cada uno y posterior a estos espacios arrancamos entonces con la lista de los seis amigos que también se presentaron de María Elena Machuca, de Milena Morales, Jonathan Rodríguez, José Avelino Huertas, Alberto Carvajal y Janeth Prada. Entonces, inicialmente vamos a dar un espacio de cinco minutos y posteriormente hay otra audiencia a las 10:30 de la mañana, si desarrollada la audiencia pública consideramos que todavía tenemos un espacio, yo no tengo afán, yo vivo en Cartagena y olvidé el Festival Vallenato y olvidé todo porque era importante estar aquí, este es un tema de gran trascendencia para el país y para las co-

munidades; entonces, si tenemos un tiempo y alguien tiene o cree que puede decir algo que se le pasó, pues nuevamente con todo el gusto lo vamos a hacer.

Entonces, vamos a darle inicio a esta discusión, y todo el que tenga formalmente por escrito alguna inquietud, alguna cuestión, apartes de su intervención, puede hacerla llegar aquí en la Secretaría General y con gusto la tendremos en cuenta y será radicada, y los amigos también que van llegando si acá no encuentran silla, se pueden sentar acá adelante sin ningún tipo de problema.

Igual, muchísimas gracias, damos inicio entonces con Camacol, la señorita Stephanie Plata, tiene usted el uso de la palabra por un tiempo de cinco minutos, bienvenida.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Stephanie Plata de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol):

Muy buenos días a todos, gracias por la invitación al ponente, a la autora y a la Comisión. Como ya leyeran, la Presidenta Ejecutiva de Camacol se excusó, pero me delegó a mí, teniendo en cuenta que venimos haciendo seguimiento a este proyecto de ley desde la legislatura pasada, yo había traído una presentación, pero teniendo en cuenta la brevedad del tiempo, creo que voy a abordar solamente como los puntos más álgidos.

En primer lugar, nosotros entendemos la preocupación de las comunidades y de la autora del proyecto de ley y del ponente frente a los temas de inseguridad y la problemática con los cerramientos, sin embargo, nosotros desde el debate que cursó el proyecto de ley en la Comisión Séptima de Vivienda, hemos planteado la preocupación que vemos en algunos sesgos de inconstitucionalidad al proyecto de ley por usurpación de competencias de los municipios y los distritos y, así mismo, porque nos parece que el proyecto de ley está generando un detrimento al espacio público en pro de unos grupos de personas y no del interés general.

Adicionalmente, yo creo que es preciso tener en cuenta que este proyecto de ley se radicó en la Comisión Séptima, iba a surtir su primer debate, se realizó la audiencia y lo que quedó en el ambiente era que efectivamente había un vicio de inconstitucionalidad y se nombró una subcomisión para que esta presentara una propuesta que de alguna forma resolviera esas problemáticas; sin embargo, no se presentó nunca dicha propuesta, y por eso es que se archiva el proyecto de ley, no porque se considerara que debía ser conocido por la Comisión Primera.

Teniendo en cuenta ese primer interrogante, pues ahora sí concretamente, ¿cuáles son nuestras inquietudes? La primera de ellas es el tema del vicio de inconstitucionalidad. Si nosotros tenemos en cuenta que desde la Constitución se le asignó a los concejos municipales y distritales todo lo relativo a la reglamentación de los usos del suelo, pues es claro que este es un tema que es competencia de los concejos municipales y distritales.

Si uno mira el ordenamiento jurídico de manera integral, encuentra que todas las disposiciones en materia de derecho urbano van encaminadas en este sentido, entonces, si nosotros miramos la Ley 388 del 97, en el artículo 37 nos dice que las reglamentaciones distritales y municipales serán las que deberán reglamentar todas las actuaciones urbanísticas relativas a sesiones gratuitas que tengan que ver con equipamientos colec-

tivos y espacio público; es decir, es claro que la competencia está en los municipios y en los distritos.

Si miramos la Ley 810 de 2003, como hacía mención hace un momento la autora, pues esta habla de una posibilidad de encerrar, previa autorización de la autoridad encargada del control del espacio público en el municipio o el distrito, parques o zonas verdes por razones de seguridad. Luego nosotros miramos el decreto único de vivienda y encontramos disposiciones en el mismo sentido, y encontramos la modalidad de la licencia de construcción, la licencia de cerramiento, y si hacemos una revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial de los diferentes municipios pues encontramos que en Bogotá, en el Decreto 190 está todo lo relativo a espacio público, de hecho hay una entidad específica que regula todo el tema de espacio público, de igual forma sucede en Medellín, de igual forma sucede en Bucaramanga, es decir, es clara la competencia.

Así las cosas, nosotros no entendemos porqué se está a través de una ley determinando aspectos relativos a los cerramientos, cuando esta es una competencia de los concejos municipales y distritales, y de hecho los planes de ordenamiento territorial ya lo contemplan así, es decir, no hay un vacío en la norma, pero sí se está usurpando una competencia propia de los concejos municipales y distritales, que la determina la Constitución, y pues esta fue una de las razones por las que se declaró la inconstitucionalidad a los macroproyectos de primera generación, porque era evidente la usurpación de competencias, y ante eso la Corte ha sido muy clara.

Teniendo en cuenta este primer aspecto en el que nosotros tenemos serias inquietudes, está un segundo punto, y es el tema del espacio público. El espacio público también está consagrado en la Constitución, las cifras de espacio público y de déficit de espacio público en Colombia son altísimas, nosotros sabemos que la Organización Mundial de la Salud determina que el espacio público por habitante debe ser de diez metros cuadrados y su sugerencia es que se llegara a una dotación de 15 metros cuadrados por habitante, y en Colombia a 2015 es de 3.4 metros cuadrados por habitante.

Si nosotros tenemos claro que hay un déficit como ese, no entendemos cómo se tramita una norma de estas, que lo que va a hacer es reducir aún más el espacio público, porque si bien en el articulado se hace referencia a una autorización transitoria del uso del espacio público, pues como es transitoria, si nosotros vamos a hacer un cerramiento sobre espacio público que va quedar de carácter permanente, pero pues en Colombia es como que lo transitorio se convierta en permanente.

Entonces, si nosotros vamos a convertir en permanente este cerramiento, pues lo que estamos haciendo es volviendo a usurpar un espacio público y cada vez disminuyendo más el porcentaje de espacio público y aumentando el déficit de espacio público en Colombia, y todo esto en contravía de la Constitución que determina que el interés público debe responder a un interés general y no a un interés particular, y de la jurisprudencia de la Corte Constitucional que de hecho se cita en la motivación del proyecto de ley. Acá traía unos apartes de la jurisprudencia de la Corte Constitucional, específicamente en la revisión de la Ley 675 de 2001, cuando hace referencia a las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Entonces, en algunos apartes, ellos, hay una parte que demanda, que decía que se podían generar los ce-

rramientos para la creación de Unidades Inmobiliarias Cerradas, siempre que ello no afectara significativamente el espacio público existente, y en la motivación la Corte Constitucional lo que dice es, esto es completamente amplio y es igual a lo que está planteado en el artículo 3° y 4° del proyecto de ley.

Acá el tema de seguridad y no afectación del espacio público pues va a quedar a la subjetividad del autor que esté en ese momento definiendo si hay primero una violación de la seguridad o un perjuicio a la seguridad de los habitantes de un determinado conjunto, y pues es el que va a determinar si considera o no que se está dando una afectación del espacio público, es decir, va a quedar a discreción de la persona o la autoridad que esté en ese momento. Adicionalmente..., un minuto y acabo.

En esa misma sentencia hay varios apartes en los que dicen que en ningún momento se puede a través de cerramientos violar o disminuir el espacio público en pro de intereses privados, y ponen como ejemplo de esto, que una de las causas que puede generar esa violación del espacio público pues son precisamente las propiedades horizontales, y dice que no se puede en favor de unos particulares generar un detrimento al espacio público y al interés general, que sería lo que se daría en este caso en particular.

Entonces, así las cosas, nuestra conclusión es, primero, que hay una usurpación de competencias de las funciones que tienen los concejos municipales y distritales, por Constitución; adicionalmente, que hay una vulneración del espacio público en pro del interés de unas propiedades horizontales que son intereses privados y en detrimento del interés general, teniendo en cuenta el déficit que hay en Colombia de espacio público y que no se está teniendo en cuenta, pese a que se cita la Sentencia de Constitucionalidad de la Ley 675, todas las observaciones que se hicieron ahí y, por el contrario, se están repitiendo las mismas falencias que se mencionaban en la sentencia constitucional que revisó la Ley 675. Gracias.

Presidente:

Bueno, muchas gracias por su intervención Stephanie. Llamamos ahora, le damos el uso de la palabra a la señorita María Adelaida Panesso, de la Lonja de Propiedad de Finca Raíz de Medellín, y se alista Germán Molano, ¿está presente? Ok.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora María Adelaida Panesso, de la Lonja de Propiedad Horizontal de Finca Raíz de Medellín:

Muchas gracias al honorable Representante, el doctor Silvio Carrasquilla y a todos los presentes, muy buenos días. Agradeciendo en primer lugar la oportunidad de hacernos presente e intervenir en estos procesos legislativos, desde la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y en representación de los agremiados del sector constructor y de Gerencia de proyectos, reconocemos lo importante que es regular el espacio público, en especial por la dinámica y a la velocidad a la que están creciendo las ciudades en este momento; sin embargo, consideramos que el proyecto de ley que se discute en la presente audiencia merece algunas observaciones que me permito hacer artículo por artículo.

Con relación al primer artículo, que evidencian los motivos del presente proyecto de ley, haciendo referen-

cia al derecho a la propiedad, a la seguridad, a la prestación de servicios públicos en la comunidad y al desarrollo de actividades culturales y cívicas, nos unimos al pronunciamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el sentido de advertir que el articulado del proyecto no se manifiesta sino única y exclusivamente sobre el principio de seguridad, los otros fundamentos del proyecto de ley no se evidencian en el resto del articulado, por lo que solicitamos revisar los fundamentos y los motivos del proyecto.

Con relación al segundo artículo, que hace relación a la aplicación o al ámbito de territorialidad de aplicación de la ley, quisiera hacer dos observaciones. La primera es que todo el territorio nacional tiene un desarrollo urbanístico, no porque no sea un desarrollo urbano de ciudad no tiene un desarrollo urbanístico, por lo que el primer inciso podría llevar a una interpretación errada, bastaría con decir que la ley se aplica a las zonas o al suelo de tratamiento de desarrollo en suelo urbano.

Y lo segundo es hacer un ajuste técnico, el suelo de expansión rural no existe, existe el suelo de expansión urbana a la luz de la Ley 388 de 1997, especialmente entre los artículos 30 al 35, por lo que le recomiendo a la Comisión hacer la revisión y la precisión técnica del concepto.

Con relación al artículo 3°, coadyuvo las observaciones que hace la representante del gremio de Camacol en el sentido de, no es una posesión transitoria la que se pretende hacer vía cerramiento del espacio público, sería bastante ambicioso creer que sería transitorio porque en un futuro nos estaríamos reuniendo para evaluar la misma situación, que hay que tumbar el cerramiento.

Adicionalmente coadyuvo la posición del Ministerio de Vivienda, en el sentido de recordar la naturaleza de los bienes de uso público que ha sido reiteradamente confirmada vía jurisprudencial y es la destinación del uso equitativo para todos y cada uno de los habitantes, no para un sector particular, que reitero, desvirtúa el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular. Adicionalmente, no se justifica o no se evidencia esos argumentos por los cuales debería atentarse o limitarse contra esa naturaleza de los bienes de uso público.

Con relación al artículo 4°, que hace referencia a los sujetos destinatarios de la aplicación de esta ley, voy a hacer tres observaciones muy claras. La primera, es que el artículo busca evidenciar a una sociedad en particular y es que habla de agrupaciones de vivienda conjuntos residenciales o multifamiliares, entonces, la pregunta es ¿si las propiedades horizontales con destinación mixta, comercial o industrial, no son derechos o sujetos titulares al derecho de la seguridad, y si esta ley llegase a ser aprobada en estos términos no podrían ser sujetos que puedan usar de esta herramienta que le den derecho a mayor seguridad? Esta ley tiene una destinación única y exclusivamente a vivienda.

Adicionalmente, el concepto de agrupaciones de vivienda no es un concepto técnico, no está definido dentro de la Ley 675 de 2001 que habla de propiedad horizontal y en consecuencia podría dar a la interpretación de que varias viviendas que no estén conformadas como propiedad horizontal, podrían ser sujetos que

puedan llegar a usar la herramienta que se desarrolla a través de esta ley.

Adicionalmente, cuando se habla del convenio suscrito entre los municipios y el representante legal me surgen tres interrogantes y es, ¿este convenio no busca cumplir la misma función que cumple actualmente la licencia de intervención y ocupación del espacio público? Esa licencia ya existe, las herramientas legales para cumplir con la finalidad que se está buscando con esta ley ya existe, es más, si los cerramientos ya existen, podemos hacer uso de la licencia de reconocimiento, pero quiero hacer una salvedad, y es que con esta ley, con la fundamentación que se da, no se pueden abrir las puertas para que se legalice la ilegalidad del constructor, estaríamos abriendo las puertas para que un constructor que es un profesional en el tema y que debió haberse dado cuenta de que estaba sobre el espacio público, no le podemos abrir la puerta para que lo legalice vía herramientas posteriores y mucho menos en desmedro del uso o en los suelos de uso público.

Sobre el artículo 5° quiero hacer una salvedad que podría cuestionar la constitucionalidad del presente proyecto y es relativa al proceso sancionatorio urbanístico, porque la ley pretende modificar el procedimiento sancionatorio para estas comunidades en particulares, violando por absoluta el principio o el derecho fundamental de igualdad respecto de otros infractores urbanísticos, porque le está permitiendo al municipio...

Presidente:

Sí, un minuto, para terminar. Pero antes le quiero dar la bienvenida muy especialmente a mi admirado amigo el Presidente titular de esta Comisión, Telésforo Pedraza, bienvenido a esta importante audiencia pública. Un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra la doctora María Adelaida Panesso, de la Lonja de Propiedad Horizontal de Finca Raíz de Medellín:

Gracias. Quisiera cuestionar entonces esa posibilidad de transigir o de conciliar procedimientos que responden a normas de orden público.

Y, finalmente sobre el artículo 3°, perdón, sobre el artículo 6°, quisiera hacer referencia a tres asuntos: Primero, le están imponiendo una carga adicional al constructor, al exigirle un aislamiento adicional fuera de todas las obligaciones urbanísticas que ya está en la obligación de cumplir, coadyuvando la posición de Camacol y es que el Ordenamiento Territorial no solo para el suelo privado, sino para el suelo público, es constitucionalmente una competencia única y exclusiva del concejo municipal.

Y finalmente quisiera abrir o dejar en tela de juicio el siguiente cuestionamiento y es, tácitamente estamos prohibiendo las propiedades horizontales abiertas, porque de ser así los mayores afectados no son los estratos 4, 5 y 6, son los estratos 1, 2 y 3, cuyas propiedades horizontales se ejecutan bajo esta modalidad. Muchas gracias, señor Representante.

Presidente:

Ok., María Adelaida, a ti por la intervención. Entonces, vamos a darle el uso de la palabra al doctor Germán

Molano, del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Germán Molano, del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal:

Gracias, muy buenos días a todos, a los honorables Representantes de esta Comisión gracias por su invitación y permitir que la comunidad de propiedad horizontal participe en esta clase de eventos legislativos, toda vez que en este momento puede estar superando el 70% de construcciones en propiedad horizontal este país, y tenemos que ponerle orden desde hoy mismo y no esperar a que lleguemos al ciento por ciento para tratar de ordenar lo que ya no se puede ordenar.

Decirles que efectivamente esta es una gran oportunidad para que la seguridad, que además esa seguridad como derecho no tiene tinte político, pero si tiene fuerza de la comunidad, para efectos de que se vaya a salvar su vida, su integridad y aun sus bienes; todos los días en los periódicos, todos los días en los noticieros, vemos cómo los delincuentes ingresan a la propiedad horizontal fácilmente, ustedes acaban de escuchar que en Multicentro una banda de no sé cuántos delincuentes ingresaron por la puerta principal, porque pueden ingresar por la puerta principal sin ningún control de ingreso, y efectivamente hurtaron una cantidad de cosas y violentaron bienes de los copropietarios, y al pobre vigilante lo amordazaron para poder hacer de las suyas.

Ese tema de vigilancia también hay que revisarlo, porque entonces no le estamos dando seguridad a la comunidad de copropietarios, pero sí le estamos exigiendo unas tarifas mínimas del servicio de vigilancia y sí le estamos exigiendo que contraten compañías de vigilancia autorizadas por la Superintendencia, eso es válido, pero también debemos tener en cuenta que aquí se genera un aspecto económico muy importante, porque de pronto se cree que los copropietarios o los que son propietarios de unidades privadas en propiedad horizontal tenemos mucho dinero y estemos aprobando presupuestos para regalar, y eso no es cierto.

Aprovechar esta oportunidad también para decirles que efectivamente el tema de la seguridad está afectando a los copropietarios, a su comunidad, a los administradores de propiedad horizontal, que somos un gremio muy interesado en que esto funcione ordenadamente y por eso participamos en estos eventos y aportamos como aportamos oportunamente en la Ley 675 que hicimos también las audiencias correspondientes, porque es que resulta que esto, el orden hay que colocárselo desde el momento de la misma norma urbanística y quien autoriza las licencias, porque la culpa no la tiene, como dijo la doctora Olga Lucía, no la tiene el destinatario final, que es el que compra una unidad privada, sino es el constructor el que está generando esos problemas.

Hemos tenido que ir a revisar temas de construir sobre la ronda del río, y si tienen autorización de Planeación o de pronto en un momento determinado de un curador urbano, es el orden que le debemos poner a ese control en las construcciones y en la expedición de licencias, que después llevan al traste con la compra de una persona que ha soñado toda su vida en tener su techo y lo logra y va a encontrar que efectivamente el constructor falló, el curador falló, Planeación falló,

pero sí le vamos a aplicar la normatividad para decirle, devuélvame ese terreno que es del Estado, que es espacio público; entonces, nos corresponde a todos cuidar y vigilar esta situación para que eso no ocurra, porque es que estamos sometidos al favor de la delincuencia y decirlo entre comillas, de pronto estamos haciendo apología para esas personas que cometen esos delitos, permitiéndoles que accedan a la propiedad horizontal sin ningún problema.

Es cierto, esto tiene, es un proyecto que requiere de algunos ajustes y de algunos temas de orden jurídico del cual no me voy a ocupar, porque ya se han ocupado las anteriores personas que participaron y seguramente en la Comisión así lo harán, pero sí decirles que aquí no se están tratando temas de vivienda y de urbanismo ni nada, sino temas de derechos de seguridad a la vida y a la integridad de las personas, incluyendo sus propios bienes; por eso insisto en que debemos seguir tramitando esto con los ajustes que haya que hacer.

Sin embargo, decirles que yo he tenido la oportunidad, por muchas personas me conocen, otros que han atendido los llamados de agremiación y capacitación que llevamos en Bogotá desde hace trece años y en todo el país, decirles que conozco todas las capitales del país y he encontrado que sí existen barrios cerrados, sí existen barrios abiertos. ¿Por qué no comenzamos a formalizar este tema? Vayan ustedes a quitarles ese derecho a esas personas y van a tener problemas, en Medellín lo hay, en Cali lo hay, en Villavicencio, en Cartagena, en Barranquilla, especialmente en Bogotá, he tenido la fortuna de estar capacitando estos temas de propiedad horizontal en Centroamérica y Suramérica, y lo hago permanentemente y todos los años, pero he encontrado que ese sistema de barrios cerrados está generando muchos problemas, pero esas repúblicas, esas naciones, han logrado armonizar la norma urbanística, el espacio público y el derecho de los ciudadanos a tener su propia seguridad.

Por eso, en el 98 el doctor William Vélez Mesa presentó ese proyecto que correspondió a la Ley 428 del 98, intentó hacer algunas legalidades con respecto a espacios públicos, pero que no se logró por falta de reglamentación, pero que sin embargo cuando se presentó el Proyecto para convertirse en Ley 675, que no traía el Título III, sí aparece ese Título III, por obra y gracia del doctor William Vélez Mesa y allí se generó el problema del artículo 64, que fue demandado por el IDU Bogotá.

Presidente:

Un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Germán Molano, del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal:

Es decir, lo que corresponde a la norma urbanística y espacio público. Pero invitación a todos, el clamor, no nos lo abandone, la propiedad horizontal requiere de esos cuidados y de esa atención, porque estamos teniendo problemas de seguridad. Señor Presidente, muchas gracias.

Presidente:

A usted doctor Germán. Viene la doctora María Elena Machuca, ok., y se prepara la doctora Milena Morales. Tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora María Elena Machuca:

Muy buenos días a todos los Representantes, honorable doctor Telésforo Pedraza y doctor Carrasquilla y a todas las personas que nos acompañan de la comunidad. Los invito a que veamos un video, le agradezco si me regala ese minutico 33 que dura el video.

<Video>

Bueno, todos vimos el video y en el artículo 1° de la Constitución... voy a leer para evitar extenderme en otras cosas. Dice: “El Estado Social de Derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran”.

La pregunta que se hace o que nos hacemos, ¿estamos cumpliendo con este artículo, anteponiendo la dignidad de las personas o están las leyes por encima de la dignidad y el respeto de las personas? Aquí vimos cómo muere doña Irma cuando se tumba el muro en una parte. Sabiendo que el artículo 4° de la Constitución dice que la Constitución es la norma de las normas, en caso de incompatibilidad con la norma que se saque, se toma la norma de la Constitución, y también dice el artículo 3° que la soberanía reside exclusivamente en el pueblo, del cual emana el poder público, el pueblo que ejerce en forma directa o por medio de ustedes los Representantes.

Ustedes han sido elegidos para representarnos, pero también tenemos el derecho que estamos ejerciendo en el día de hoy en la participación ciudadana, dice la Constitución: “La preocupación central de una democracia auténtica consiste en garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan una posibilidad real e igual de participar”, de particular, de tomar decisiones colectivas; así cuando nuestra Constitución establece desde el primer artículo que Colombia es una República democrática y participativa, está asumiendo el reto y el compromiso de promover la participación ciudadana en todos los espacios de la vida social.

Existen dos canales fundamentales que son la participación ciudadana o por la representación. Como la toma de decisiones en el día de hoy se afecta nuestra vida social en las personas, a lo cual hace referencia la doctora Olga en su proyecto, cuando solicita se haga por ejemplo una audiencia pública, previo a quitar los cerramientos, que se escuche a la ciudadanía. El artículo 2° define en la Constitución, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en la decisión que nos afecta en la vida, en la economía política, administrativa y cultural de la Nación. Defender la independencia nacional, mantener la integridad de los territorios, asegurar la convivencia pacífica y la vigencia del ordenamiento justo.

Las autoridades de la república, y esto es muy importante, están instituidas para proteger a las personas residentes de Colombia en su vida, honra y bienes, en su vida, bienes y honra, a esta señora se le acabó la vida. ¿Dónde está la protección? Y a muchos...

Presidente:

Un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra a la doctora María Elena Machuca:

Me falta mucho, le voy a pedir que en la próxima me permita hablar, gracias. Pregunto, ¿Se está cumpliendo el 100% de este artículo? La respuesta es no, la discusión se está basando en la seguridad de la ciudadanía, pero se ha demostrado que el pie de fuerza para proteger la vida, honra y bienes de los colombianos no es suficiente, por eso se buscan los medios y ayudas en algunos casos ha llevado a algunas personas a armarse de manera ilegal o alegando legalidad para proteger su vida, honra y bienes que el Estado no puede asegurar su protección, otros optamos por otros medios como son los cerramientos en el caso que hoy nos compete.

La pregunta que les voy a hacer sobre los cerramientos y se la dejo a ustedes como tarea, en los lugares donde se han retirado los cerramientos, ¿la comunidad ha obtenido mejor calidad de vida?, ¿la seguridad ha mejorado?, ¿las zonas recuperadas tienen un mantenimiento del Distrito o del Estado en óptimas condiciones?, ¿la vida de los residentes no corre riesgo?, ¿sus bienes están protegidos del robo?, ¿cuáles han sido los resultados?, ¿o por el contrario sus vidas corren un alto riesgo?, ¿se incrementaron los robos?, ¿sus bienes y las zonas de restitución están deterioradas, generando un impacto tanto social como ambiental, que daña y afecta a los ciudadanos?

Presidente:

Bueno muchas gracias. La doctora Milena Morales y se prepara Jonathan Rodríguez, de la Unidad Residencial III de Kennedy.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Milena Morales:

Muy buenos días, un saludo para los honorables Representantes y para el público en general, agradezco la invitación y me parece de manera muy importante poder intervenir en lo que concierne a este proyecto de ley, hago parte también del Colegio de Propiedad Horizontal, junto con el doctor Germán Molano y desde hace varios años hemos estado digamos que muy pendientes de todos los temas concernientes a Propiedad Horizontal, razón por la cual nos parece muy importante que ustedes como legisladores vuelvan sus ojos hacia ese régimen porque es un tema muy álgido y muy importante y hay muchos temas de Propiedad Horizontal que se requiere sean regulados, porque como ustedes entenderán es un régimen en el que en gran porcentaje todos los temas de vivienda se han convertido en Propiedad Horizontal; sino es todos, la gran mayoría de los que estamos acá convivimos y tenemos nuestros intereses involucrados en la Propiedad Horizontal.

Para referirme sobre el tema que nos ocupa me parece muy importante tomar como referencia una parte de la finalidad principal de este proyecto de ley que está señalada en su artículo 1° y en el que me permito citar textualmente entre comillas dice: Regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público a favor de particulares, cierro comillas.

Se hace imperioso resaltar efectivamente que el espacio público es un elemento muy importante dado su naturaleza y dado a que su uso y goce está permitido o está destinado a todo el conglomerado social, el cual

y como se pretende a través de este proyecto de ley, entra a jugar un papel especial, su regulación en lo que respecta a los particulares dependiendo su ubicación, entendiendo como tal la función que pueden entrar a desempeñar todo lo concerniente a Propiedad Horizontal y es decir lo relacionado con los Conjuntos Residenciales, Multifamiliares y lo que determinan en el Proyecto Agrupaciones de Vivienda, que como lo señalaba de pronto aquí otra participante, son denominaciones de las que sí de pronto merecen su revisión, que como lo decíamos antes es un Proyecto que requiere ciertos ajustes, pero que por ello no debemos o sugerimos no descartar este proyecto, porque el tema esencial del mismo es muy importante.

Es muy necesario que para este tema los particulares puedan tener esa disposición de coadyuvar en el mantenimiento y conservación de ciertos espacios públicos, a cambio de implementar ciertas medidas de seguridad encaminadas a propender en la protección de la integridad de sus residentes y/o copropietarios dentro de los límites establecidos por la ley.

Vemos, apoyo la intervención anterior en todo lo que refiere a la seguridad, para todos son conocidos esos casos y lamentamos que sigan sucediendo y es un cuestionamiento que hacemos frente a este proyecto de ley y es sí realmente impera ceñirnos a normas, ceñirnos a leyes anteriores, ceñirnos al derecho urbano, defendiendo estos espacios que, si nosotros nos detenemos y miramos, ¿qué pasa con estos espacios? Muchas veces son espacios que desarrollan es para hacer actividades delictivas para interrumpir la tranquilidad de los residentes o los copropietarios y hasta dónde se justifica que, por defender el tema de espacio público, tengamos que nosotros, como ciudadanos, ver afectada nuestra vida y nuestra integridad.

Es muy importante resaltar que existe la necesidad que los legisladores regulen este tema que tiene una incidencia no solo a nivel distrital sino a nivel nacional, porque para todos es conocido repito, el auge que ha tenido el tema de la Propiedad Horizontal y los elementos y regulación que se derivan de la misma.

Desafortunadamente y como es de pleno conocimiento para todos nosotros, el tema de la seguridad ha sido o es un tema muy álgido en todo el país, para nadie es un secreto que muchas veces nosotros sentimos el temor de salir porque no nos sentimos con la suficiente seguridad y con ello dentro de los conjuntos de Propiedad Horizontal que tienen estas características donde involucran espacios públicos, es una incidencia mayor que está afectando la tranquilidad de todos nosotros y en mayor incidencia la tranquilidad o la seguridad de nuestros adultos mayores, de nuestros niños, porque no los podemos proteger, ¿por qué? Porque muchas veces al darle la prelación a ese espacio público, no vemos realmente las necesidades que hay de seguridad.

Dado que nuestras normas están enmarcadas dentro de un Estado Social de Derecho, es evidente la necesidad de regulación relacionada con...

Presidente:

Un minuto doctora Milena.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Milena Morales:

Es evidente y determinante que en ciertos casos estos espacios pueden ser aprovechados y manejados de

una manera más adecuada a través del tema relacionado con las Propiedades Horizontales, protegiendo a sus conglomerados, dado que uno de los motivos que tiene mayor fuerza en estas necesidades son los temas de seguridad. Como se mencionó anteriormente estas zonas se convierten en amenazas contra la integridad de las personas residentes o transeúntes. Se resalta el poder mantener estos espacios de manera adecuada, situación que garantiza el ejercicio del derecho a convivir en un ambiente sano y seguro, de nada sirve discutir que estos espacios denominados públicos se deben dejar para uso del conglomerado, si al convertirse en zonas abandonadas no van a poder ser aprovechados contrario sensu van a ser una limitante por su condición de inseguridad.

Si bien es cierto que el espacio público está para el disfrute de todos, también lo es que determinados espacios con la calificación de públicos, pueden ser mejor aprovechados y conservados si se regula su seguridad, mantenimiento y...

Presidente:

Bueno muchas gracias doctora Milena. Tiene la palabra Jonathan Rodríguez y se prepara José Avelino Huertas Medina.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jonathan Rodríguez:

Buenos días para todos, señor Pedraza, señor Carrasquilla, muy amables por darnos y brindarnos estos espacios, vengo de la Unidad Residencial Roma III, la Localidad de Kennedy, soy el administrador actual. Un conjunto con una problemática gigante, 38 años de administración de espacio público de cuatro mil quinientos metros, zonas verdes todas y de un momento a otro se pierde este espacio, se desvalorizan los apartamentos y tenemos un problema gigante no solo en mi conjunto sino en todos, en el que evidenciamos que los carros, que los vehículos de nuestras propiedades ya no pueden estar en esos espacios, el foco de inseguridad aumenta cada día a raíz de mes y medio, llevamos 30 asaltos dentro del Conjunto y pagando una Empresa de Seguridad como lo nombraba el doctor, teniendo una Empresa de Seguridad, un compromiso con el Alcalde Local de Kennedy, el doctor Juan Felipe Zapata, con el que no se cuenta con la protección y la Red de Apoyo de la Policía Nacional, entonces no hay ningún organismo que vigile ni que controle esta situación que se nos está presentando.

Si es muy incómodo ver que desde los servicios públicos la luz la suspenden y entonces se imaginará que por el sector en donde estamos ubicados es un punto estratégico y las constructoras son las más beneficiadas porque un conjunto de 38 años, pues lógicamente que quieren comprar esos terrenos para construir más pisos, siquiera unas torres de quince a veinte pisos y ellos se benefician de esto, se lucran y los perjudicados somos los antiguos propietarios.

Siendo las condiciones así, pues a raíz del encerramiento Espacio Público, da en concesión, da en administración estos espacios a terceros como fundaciones que son los que se lucran y entonces le dicen a la fundación que cobre las tarifas que ellos deseen, Espacio Público permite eso, estamos hablando de Dadep en Bogotá.

Entonces si la fundación X llega y dice en ese parqueadero voy a cobrar ciento cincuenta mil pesos mensuales en una localidad, en un estrato 2 y 3, ¿Pues

qué hace el propietario? Verse obligado y endeudarse para tener un uso de ese espacio. La Alcaldía Local de Kennedy, estamos acá es para brindar soluciones y me parece a mí que las alcaldías como entes reguladores y en su comunidad como primer organismo de vigilancia y de seguridad, pues deberían manejar estos contratos, Espacio Público debería acomodarse a que es lo que diga el Alcalde Local, pero no, lamentablemente estos acuerdos no se están llevando, no hay ningún seguimiento por parte de las Alcaldías y entonces aquí vienen las fundaciones, vienen terceros y toman posesión sobre eso, se lucran económicamente y los perjudicados son los propietarios y los beneficiados son las constructoras, intereses de por medio que se ven reflejados así como veíamos en el video de acá que nos presentaba ella, incidentes como esos, abuelitos vulnerados, gente de la tercera edad, niños, acá vulneramos todo y entonces la Constitución Política no nos sirve para nada, la del 91, porque vulneramos el principio fundamental a la vida y a una seguridad.

Básicamente la problemática es esa, el foco de inseguridad va en aumento, en mi conjunto encontramos que ya las bandas se posicionaron, ya amenazamos las Empresas de Seguridad y entonces se recogen dineros para una cuota de administración y resulta que esos dineros no son vistos. Entonces vemos que mantener un espacio por 38 años en óptimas condiciones y que Espacio Público venga y se lo dé a cualquiera y sin importarle si la malla tiene ciertas condiciones, ahora nos dice Espacio Público que tenemos que acomodarnos a cierta reglamentación sobre la disposición del encerramiento, ¿ayudados de qué? Del IDR que tenemos que hacer una solicitud es con ellos, no entiendo para qué, ni por qué.

La problemática es, fijan en el artículo una altura de una malla de 1.50 y en otras condiciones hasta de 1.30, si un niño en un colegio, un muchacho, un vándalo se salta un muro de dos metros, ¿ahora cómo va a ser una malla de semejante altura? Fuera de eso sin concertina, sin ninguna protección alguna. Entonces bajo esas condiciones pues la comunidad no paga administraciones y la comunidad se ve afectada en todos los ámbitos, en absolutamente todos, acá vulneramos y no nos importa sino lo que digan los entes reguladores. Cuando se hacen las leyes lamentablemente quedan muchos vacíos y entonces pensamos en los lucros económicos para los grandes inversionistas, es ahí donde Camacol, hago referencia a lo que ella decía de que los constructores...

Presidente:

Un minuto más para terminar claro que sí.

Continúa con el uso de la palabra al señor Jonathan Rodríguez:

Levantamos las, en los encerramientos sin importarles cómo ni en qué condiciones y el problema se lo dejan después a los Representantes Legales de estas propiedades; entonces sí es necesario revisar y ajustar esos temas, porque considero que la alcaldía local de cada municipio, de cada sector debe regular estas contrataciones y estas concesiones que se den a esos espacios públicos, que no sea espacio público como tal, sino que sea la alcaldía, la que regule esto, el Alcalde Local de Kennedy, entendí señor Presidente, que aquí iba a estar el encargado de la Policía, el Director, lamentablemente no está, no contamos con una Red de Apoyo, que nos garantice la seguridad.

Entonces esas son como las cosas más importantes que tenemos y que sí que hay que darle una solución, que esto se maneje por alcaldías y que tengamos cuidado con todo esto. Muchísimas gracias señores.

Presidente:

Muchas gracias Jonathan, le damos el uso de la palabra a José Avelino Huertas, Margaritas y se prepara Alberto Carvajal Ariza, administrador de la Localidad de Kennedy.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor José Avelino Huertas, Margaritas:

Buenos días señor Presidente, honorable Telésforo Pedraza, demás junta, señores que han intervenido, compañeros. Como miembro de la Comunidad Víctimas del Conflicto, Representante en este momento, a nosotros nos dieron una Unidad de Vivienda y para no entrar a recabar sobre todo lo que ya se ha dicho, el problema que nosotros tenemos es de seguridad, el derecho a la vida prima sobre cualquier situación. Nosotros como víctimas del conflicto sabemos de los rigores de la guerra, hemos venido pensando que por fin podríamos vivir en paz, pero resulta que esa tan anhelada paz ha sido interrumpida por personas desadaptadas socialmente, que quieren imponer, por ejemplo, el conjunto lo querían convertir en un refugio o guarida, otro Bronx.

Las personas que nos hemos opuesto a esa situación estamos siendo amenazadas o hemos sido amenazadas, es más que lástima que no está en este momento, que debería estar acá el señor Alcalde de la Localidad de Kennedy, de igual manera el señor Director de la Policía Nacional, porque nosotros hemos hecho un trabajo con la misma Policía ¿Y qué pasó? Lo que se habló en esa Mesa de Trabajo se filtró la información al capo de las drogas, ¿Qué pasó con esto? Nos han puesto nuestra vida en inminente riesgo. Ahora con el señor Alcalde de la Localidad de Kennedy qué pesar que no está acá, porque es malo hablar de los ausentes. Con él en varias situaciones, en varias ocasiones le hemos pedido una audiencia pública para que nos atienda, no ha sido posible, porque si bien es cierto nosotros estamos siendo víctimas de una cantidad de políticas cerradas.

Ruego a usted honorable Senador Pedraza y al honorable Senador, tomen cartas en el asunto, nosotros como víctimas del conflicto nos merecemos que nos den una manito, nos ayuden, nos colaboren, porque no es justo que nosotros en nuestros territorios vivíamos dignamente así fuera sin los medios dinerarios vivíamos tranquilos, el Estado no nos protegió, nos dejó solos, ahora que nos dan una vivienda gracias a Dios, porque la Unidad de Restitución de Tierras no ha funcionado, no nos han devuelto nuestras propiedades y en este momento nosotros pensamos que llegábamos a vivir bien, nos instalamos con nuestras familias, ¿Pero qué pasa? Estamos siendo amenazados, estamos siendo revictimizados nuevamente, ¿entonces qué pasa? no podemos seguir corriendo en busca de la protección del bien supremo de la vida y sus colaterales como la integridad y seguridad personal.

En este orden de ideas ruego a ustedes se tome atenta nota, en el Conjunto hay una reja que tiene 1.20 de altura, con esa altura que tiene hemos estado luchando precisamente para poderla subir más, porque tranquilamente los delincuentes, ellos no utilizan la portería, por encima de la reja entran y salen, entran y salen, noso-

tros no podemos, no estamos en capacidad, si pagamos a duras penas una Empresa de Seguridad, no podemos tener un guardia de seguridad cada diez metros para que nos protejan, estamos siendo víctimas de atracos, todos los días se roban motocicletas, se han robado bicicletas, a diario se roban dos, tres bicicletas; ¿entonces qué pasa?, no tenemos ninguna seguridad. En este orden de ideas pues se ha tratado de concertar unas Mesas de Trabajo con el IDPAC, con el IDRDR, pero todo ha sido inútil, ha sido arar en el desierto, se puede llamar eso, ¿Por qué? Porque no estamos siendo escuchados y luego vuelvo nuevamente e insisto, nosotros como víctimas de un conflicto que no teníamos la culpa o no tenemos la culpa porque nosotros no llamamos a los actores del conflicto a que nos victimizaran, en este momento sí necesitamos del Estado, que nos dé una manito, que nos apoyen encarecidamente.

Lo del resto está dicho acá, ya el Honorable allá dijo la situación, entonces sería imprudente seguir hablando sobre lo mismo. Gracias, muy amable.

Presidente:

Bueno, tiene la palabra Alberto Carvajal y se prepara Yaneth Prada de Engativá.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Alberto Carvajal:

Buenos días, la verdad que quiero felicitarlos a ustedes por darle esta oportunidad a la gente de pie, de a pie para que nos escuche. Mi nombre es Alberto Carvajal, soy administrador de tres conjuntos en la Ciudadela Tierra Buena, si ustedes saben históricamente hace cinco años nos inundamos, dicen que el Río Bogotá se desbordó, pero hay otras manos que de pronto dicen que también intervinieron para que nos inundáramos. En ese momento los tres conjuntos que yo administro y otros aledaños ahí teníamos unas rejas, pero las rejas era solamente barrotos de metal. Con permisos de la Curaduría legalmente en algunos conjuntos ya se hicieron con unas hileras de ladrillo y yo digo si nosotros hubiéramos tenido esas hileras de ladrillo en esos cinco años, de pronto hubiéramos tenido la posibilidad de que muchas de esas viviendas no hubieran perdido sus enseres, de que las salas de esas viviendas no se hubieran dañado ni las neveras, ni los electrodomésticos, porque aquí no es solamente cuestión de seguridad, nuestros conjuntos quedan al lado del Caño de Cundinamarca y para nadie es un secreto que ese sendero ecológico, es un consumidor de vicio y un atracadero, todos los días por lo menos roban bicicletas, yo no sé dónde viven las doctoras, pero la verdad quisiera que ustedes estuvieran y que fueran por lo menos una vez a nuestros conjuntos para que vieran la palpable necesidad de nuestras rejas.

Igual son un estrato dos, donde no tenemos la oportunidad ni siquiera de colocar una cámara cada uno de los habitantes, las tenemos porque los conjuntos las pagan y tenemos nuestros deberes y eso y tenemos las rejas y las hemos pagado de la plata de administración, entonces considero que no sería justo que por una competencia legal o porque estamos brindando, quitándole un espacio público a alguien que no sé para que lo emplearían, como dijo aquí de pronto el antecesor, nos quitan, el único espacio público que tenemos lo utilizamos para parqueaderos, entonces nos quitan la reja para que dejen esos parqueaderos para que todo el mundo venga y lo utilice ¿Y nuestros propietarios que van a hacer con sus vehículos?

La verdad yo sí apoyo esta ley y a nombre de estos ciudadanos, de estos conjuntos la verdad me gustaría que se aprobara y no se tuviera otras leyes, porque al final una ley también deroga otra, entonces sería bueno que ustedes tengan en cuenta a estas personas que vivimos en estos estratos, porque también administré un conjunto en Floridablanca, Santander de estrato 6 y sé que todos tenemos la misma necesidad de la seguridad y de pronto de aislarnos un poco de las demás, sobre todo de la delincuencia.

Por tanto, verdad pido tener en cuenta la opinión de todas las personas sobre todo que somos habitantes de a pie como les digo y que manejamos estos conjuntos que tienen tantas necesidades. La Ley 675 tiene muchos vacíos y también sería bueno que ustedes también legislarán sobre eso y que nos den la oportunidad a los administradores y a las personas que vivimos allí, de tener con qué defendernos y sobre todo tener una ley que nos apoye. Entonces esa es mi petición, no sería más y verdad que les pido la intervención para que esta ley verdad sea beneficiosa para todos los habitantes de esta sufrida Colombia. Gracias.

Presidente:

Ok don Alberto, muchas gracias. Tiene la palabra la señorita Yaneth Prada, ¿Dónde se encuentra? Yaneth Prada estaba aquí inscrita de la Localidad de Engativá, adelante, siéntese y se prepara Raúl Betancourt de Kennedy y finalizamos con la doctora Carolina Fernández, Delegada del Viceministerio de Vivienda.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Yaneth Prada:

Buenos días, vengo de la Localidad de Engativá, muchas gracias por habernos invitado a estas Audiencias Públicas, claro que yo creo que estas Audiencias Públicas, deberían de ser más amplias hacia la comunidad, porque he escuchado que los Concejos son también participativos y las Alcaldías Locales, porque es una cuestión de mucha importancia para todas las comunidades, ya que en Colombia nos están quitando las casas viejas para llegar a hacer unos conjuntos residenciales muy lujosos, en algunas partes.

De todas maneras, creo yo que ni el 10% de las agrupaciones y los condominios están presentes, ni saben cómo se lleva esta ley en este momento, mucho menos en las ciudades intermedias. Yo vengo a exponer un caso de Engativá donde yo vivo en un Conjunto Residencial donde nos quitaron, tenemos un parque muy bonito, pero por la ley nos quitaron el parque, dándolo al público y en donde hoy hay mucha marihuana, mucha gente que va allá a nuestro espacio, entonces yo veo con buena posibilidad de que de pronto esta ley nos encierre nuestros parques porque somos viviendas de uso privado, según como lo dice la ley.

De todas maneras, yo los felicito a los honorables Representantes y Senadores, por llevar esta ley, pero por favor que nos encierren nuestros condominios, porque nosotros tenemos la Constitución dice la seguridad de todas las comunidades en Colombia. Muchas gracias.

Presidente:

Un minuto más para terminar. ¿Ya? Ok. Bueno, Raúl Betancourt y la doctora Carolina Fernández, que ya llegó.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Raúl Betancourt de la Localidad de Kennedy:

Buenos días para todos, buenos días al honorable Representante Carrasquilla y Telésforo Pedraza por Bogotá. Es preocupante que no haya articulación desde el punto de vista jurídico entre las entidades a nivel legislativo, a nivel ejecutivo que conllevan el desorden de la aplicación de la ley, y eso conlleva también a la no exigencia de los Entes de Control en el caso de las Curadurías, en el caso de Planeación y en el cumplimiento de la ley de las cargas urbanísticas por parte del urbanizador.

Los mismos propietarios de grandes apartamentos o grandes desarrollos urbanísticos, están violando la Constitución y la ley, específicamente el artículo constitucional sobre el espacio público y eso conlleva a que ellos no están dejando las zonas de cesión adecuadas para el disfrute adecuado del medio ambiente, la vida, la salud y la locomoción que tiene cada ser humano como parte integrante de la sociedad.

Ellos violan, si vamos a revisar desde el punto de vista específico de Bogotá, Planeación cohonesta con los hechos punibles contemplados en nuestro Ordenamiento Penal, prevaricato, cohecho, concusión, desde el Secretario para abajo, ¿Por qué? Porque van en contra de la norma, hay un artículo en la Ley 388 del 97, que reglamentó, que fue modificado, que modificó la Ley 9ª del 89, la Ley 810 de 2003, que estaba hablando la autora del proyecto y que no estoy de acuerdo con ella, porque esa ley se estableció fue para definir las multas pecuniarias frente a la violación del Régimen Urbano.

Entonces yo los invito desde ya este proyecto de ley es inconstitucional a la vida del Derecho, no podemos hacer por salir a disfrutar y que los premien por ser Congresistas, a sacar leyes que vayan en contra de la Norma Constitucional como Ley de Leyes, como la supremacía de la ley; no podemos siquiera tomar en un momento dado, dedicarle tiempo para articular lo que yo quiero plantearle a la Sociedad, para que no se deteriore el tejido social. Y hoy Ley 675 del 2001, no es tanto el espacio público que se está peleando y que es deber Constitucional de cualquier funcionario público de defenderlo, porque nosotros no podemos encerrar a Colombia como cárceles, la violación del Derecho Urbano o del Régimen Urbano, está a nivel de viviendas unitarias y viviendas de Conjuntos Residenciales, porque el propietario piensa que está haciendo lo que se le dé la gana porque compró un predio; y es más, uno peca por ignorancia, ¿Por qué no hacen la acción de repetición frente al constructor? El constructor me vende un encerramiento, voy con la mujer, uy miyo qué tan bonito el encerramiento, tan bonito el apartamento, pues yo lo compro porque está encerrado, pero nosotros no nos tomamos el tiempo para leer la letra menuda de lo que estamos firmando. Entonces no le echamos la culpa al Estado, a los que ostentan el poder del Estado que también tienen culpa en el desarrollo de la ley, debemos ser consecuentes con la sociedad, con nuestra actuación como funcionarios en el respeto a la Constitución y la ley, que no la hacen respetar y la Ley 675 honorable Representante Telésforo Pedraza, usted por Bogotá, en Bogotá hay problemas jurídicos al interior de los conjuntos de propiedad horizontal, los administradores excúseme la expresión, no estoy, presumo no de todos, se están volviendo abusadores de confianza

de delitos penales, el Consejo de Administración hace lo que se le dé la gana y ahí conflictividad en el tejido social de convivencia al interior de las copropiedades, no definimos el territorio a nivel de Acción Comunal y los conjuntos de propiedad horizontal, porque los residentes de las copropiedades van a participar a las Asambleas de las Juntas de Acción Comunal, para decir que ellos también son comunitarios.

Señor Telésforo Pedraza que fue Concejal de Bogotá, usted sabe la problemática del Distrito en que estamos metidos específicamente en Bogotá y a nivel nacional sucede lo mismo, entonces yo los invito a qué estamos diciendo, es que no, es que el Derecho Público es mío, entonces yo de aquí a mañana yo voy y encierro una calle y es porque es mío, sabemos que el funcionario público, está pecando por prevaricato por acción o por omisión, pero la culpa también es de nosotros, del Legislador, nosotros, Colombia es un país eminentemente lleno de leyes, que se pueden aplicar, no las concordamos, no tenemos lógica jurídica, no tenemos Planeación Jurídica y venimos a sacar más leyes para enredar la pita jurídica y el problema se llena en congestión de despachos judiciales, esa es una cosa que debemos tener en cuenta en el momento que nosotros promulguemos o estudiemos un proyecto de ley adecuadamente, nosotros no podemos venir aquí a sacar algo por aplaudir a unas personas que quiero beneficiar.

Presidente:

Un minuto doctor Raúl, para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Raúl Betancourt de la Localidad de Kennedy:

Yo me quiero apartar unos minuticos de lo de la propiedad y específicamente voy a que se convoque por el señor Telésforo Pedraza, Presidente de esta Comisión, a una Audiencia Pública con la Defensoría del Espacio Público, con el Secretario de Planeación que está inhabilitado porque él es el que ha desarrollado todos los planes parciales en la ciudad, para defender el único pulmón que queda en la ciudad, las localidades más contaminantes que tenemos en la ciudad son Kennedy, Puente Aranda, Bosa y Fontibón, hoy se pretende talar nueve mil árboles, que le pertenecen a la fábrica donde funcionó Bavaria en los terrenos, frente a la casa de su hermano, de Rafael Aroa, entonces queremos que ustedes nos acompañen en ese, nosotros sabemos que es un predio privado, pero nosotros el único pulmón que del oriente baja el aire contaminado y se estrella con la parte del occidente, para purificar el carbón que trae ese oxígeno que es bienestar para nosotros.

Los invito a todos los compañeros que están aquí, a los Representantes independientemente de la región de donde vengan, hoy.

Presidente:

Muchas gracias doctor Raúl, bueno la doctora Carolina Fernández, Delegada del Viceministerio de Vivienda hace su intervención ¿Y a qué hora es la otra Audiencia? Ok. Entonces mientras empieza o llegan los interesados proponentes de la otra Audiencia, pues la señorita María Elena Machuca que había pedido un espacio más, se le puede conceder y al final también manifestaré mi posición al respecto. Entonces la doctora Carolina Fernández, tiene cinco minutos para hacer su intervención.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Carolina Fernández, Delegada del Viceministerio de Vivienda:

Buenos días, muchas gracias señor Representante, agradecemos en nombre del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la invitación, el Representante Telésforo Pedraza y la Secretaría de la Comisión, le damos muchas gracias por este espacio.

El Ministerio de Vivienda no es ajeno a la problemática que nosotros estamos escuchando en esta Audiencia Pública, nosotros entendemos que es una realidad en la que estamos viviendo en todo el territorio nacional. En el marco del propósito de conceder el uso de bienes públicos a particulares en forma temporal, consideramos que es preciso mencionar por una parte lo que establece el Código Civil, se define que los bienes públicos son de uso público, también lo que ha manifestado la Corte Constitucional en varias ocasiones en la cual se resalta que los bienes de uso público precisamente están destinados para el uso de todos los habitantes. Al permitir nosotros la posibilidad de que el uso de los bienes públicos por parte de un grupo de personas, se desconocería la primacía del interés general sobre el interés particular.

También la Corte Constitucional ha manifestado en varias ocasiones, que es deber del Estado el preservar la integridad de los bienes de uso público y su destino al uso y goce de la colectividad. Para nosotros es muy importante recalcar sobre ese tema y que la protección del uso público está ligada también al goce de derechos constitucionales que son fundamentales para todos los colombianos.

Encontramos adicionalmente que es preciso, vemos dentro del articulado que es importante realizar un ajuste en referencia con las funciones que le son asignadas a los Concejos Municipales, con el objetivo de evitar en este proyecto de ley, que se incurra en usurpación de funciones que ya han sido asignadas a estos Concejos.

Hacemos un llamado a estudiar los posibles impactos que este proyecto de ley podría tener sobre el modelo de ciudad que queremos para nuestro país, se podría generar una disminución del espacio público abierto a las comunidades, en particular eso podría generar de hecho, un aumento en la inseguridad, el deterioro de áreas públicas que al verse reducidas por supuesto por la congestión de personas, entrarían a deteriorarse muy rápidamente, esto podría tener un impacto general, un impacto global en todo el país que sea muy negativo y sería indeseable para el desarrollo de las ciudades.

En conclusión, nosotros como Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, quisiéramos recomendar el ajuste del texto, consideramos que es importante armonizarlo con la jurisprudencia existente en este momento, con lo dispuesto por la Constitución Política y por las indicaciones que nos ha hecho previamente la Corte Constitucional.

Por último, pues invitamos a que busquemos una solución en conjunto, el Ministerio de Vivienda, tiene las puertas abiertas y consideramos que es un tema que vale la pena revisar. Muchas gracias.

Presidente:

Carolina muchas gracias por su intervención. Finalizamos con la doctora Lilia Avella, Edil de Engativá.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Lilia Avella, Edilesa de Engativá:

Muy buenos días a todos y a todas, era mi interés intervenir en el tema de Propiedad Horizontal, pero ante algunas intervenciones vale la pena que desde mi posibilidad como Edilesa de la Localidad de Engativá, voy a dar un punto de vista referencial sobre el tema del cerramiento, yo no comparto la última, la intervención del doctor de Kennedy, porque si hay un debate en las grandes urbes y especialmente en la ciudad de Bogotá, ha sido el tratamiento dado a las personas que habitan en Propiedad Horizontal. Los habitantes de Propiedad Horizontal son sujetos de obligaciones para los cobros coactivos, para las valorizaciones, para los impuestos prediales, más no tienen ningún derecho de intervención estatal dentro de sus propiedades, allí no hay posibilidades de ejecuciones presupuestales dentro de los Conjuntos de Propiedad Horizontal, porque para ese caso sí son privados, pero para otros efectos sí son habitantes con obligaciones de cara al Estado, ese debate tiene que quedar concluido en normativas que permitan la igualdad de los seres ante la ley y soy amiga de la organización de Propiedad Horizontal, ellos no son, no cometen delito alguno al pensar en la posibilidad del desarrollo comunal y de participar en Juntas de Acción Comunal, porque allí igualmente son mirados como seres ajenos a los intereses comunales y en ese sentido el Estado debe ser claro, el Estado debe brindar las garantías que todas las comunidades requieren.

El tema de cerramiento es supremamente importante y considero que en Bogotá, particularmente, se debe contar con una ley que profile una serie de lineamientos claros hacia los próximos 16 o 18 años del Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial. Las Alcaldías Locales están llenas de querellas, en Engativá hay ocho mil querellas por cerramientos y cuando la gente acude a la Alcaldía, acude principalmente a decir, es que nuestro cerramiento nos garantiza seguridad, en dos años anteriores cuando tumbaron una cantidad de cerramientos, ¿En qué queda la gente de Propiedad Horizontal? Unos edificios expuestos a la delincuencia, donde pasaba gente rompía el vidrio y robaba los objetos de la sala, porque es la estructura urbanística que tienen estos Conjuntos de Propiedad Horizontal.

Entonces yo sí creo que el tema de cerramiento en un estudio muy técnico, muy preciso, sin que, obviamente nosotros no estamos diciendo que se encierre el espacio público ni nada de esto, pero sí hay unos mínimos criterios que permitan garantías y derechos para esta importante población. Y termino con esto Representante, vayan ustedes al Barrio Ciudad Bachué de la Localidad de Engativá, una ciudad dentro de la ciudad, ustedes lo conocen, es un espacio en el cual de no existir unos cerramientos básicos que generó la comunidad, la vida de esta población estaría absolutamente degradada por la inseguridad y por otros hechos que sería extensísimo presentar acá.

De manera que yo sí quiero dar como Representante de mi comunidad, Edilesa de la Localidad de Engativá, una voz de respaldo a un Proyecto de ley que profile una serie de criterios claros y precisos para el bienestar de las comunidades, especialmente de Propiedad Horizontal.

Presidente:

Muchas gracias. Vamos, terminamos con Andrés Gómez, cinco minutos también para su intervención

y muchas gracias señora Lilia Avella, por su intervención.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Andrés Gómez, de la Oficina de la honorable Representante Olga Lucía Velásquez:

Buenos días para todos y todas, los participantes, para la Mesa Directiva de la Audiencia, doctor Telésforo Pedraza y el Honorable Representante Carrasquilla y para todos los televidentes que por medio del Canal del Congreso nos están observando.

En nombre de la honorable Representante Olga Lucía Velásquez, les damos las gracias a todos por la participación fluida que han tenido, apoyamos posiciones como la Representante de la Comunidad, la doctora Lilia Avella, como la de la doctora María Elena Machuca, sin embargo, queremos hacer algunas observaciones para claridad de la presentación del proyecto.

La autora recogiendo todas las intervenciones por parte de la comunidad, no solamente a nivel de Bogotá, sino a nivel Colombia, se propone precisamente es el reconocimiento del espacio público, no es la ignorancia del espacio público o permitir que personas se apropien del mismo, en respeto a la misma Sentencia de la Corte Constitucional, donde nuevamente aclara y ratifica lo que la Constitución ya ha dicho que los bienes de la Nación son imprescriptibles, inalienables, inembargables, precisamente ese reconocimiento hay que hacerlo. Aquí los participantes han sido de manera, han expuesto de manera clara que la Ley 675, que lleva 16 años y que era una intención clara frente a las dos normatividades que existían en el momento, actualmente genera vacíos y esos vacíos se van generando en el desarrollo de la comunidad, en el desarrollo del transcurso del vivir.

Obviamente ese reconocimiento del espacio público por parte de las comunidades y asociaciones, se tiene que ver obviamente visto o trasladado en convenios por ejemplo, en convenios interadministrativos, entre los Entes Territoriales de Nivel Municipal y Distrital y obviamente las personas jurídicas ya sea de Propiedad Horizontal y para aclarar la intervención, incluso de agrupaciones porque no solamente las de Propiedad Horizontal están incluidas acá, sino también las Asociaciones sí, porque lo que estamos haciendo no es limitando con el proyecto de ley el espacio público para el uso de los ciudadanos y ciudadanas, sino precisamente es regular el uso de ese espacio público por temas tan graves como la seguridad pública.

Los indicadores que diariamente podemos ver en los medios de comunicación de las Entidades pertinentes como son la misma Policía Nacional, dan cuenta del aumento de atracos, fleteos, robos y violaciones que es el pan día actualmente, entonces obviamente es la protección, no son espacios públicos de carácter exclusivo o excluyente, como lo dijo la Sentencia, no, al contrario, queremos que todos usen el espacio público, pero por favor con una normatividad que permita obviamente en un uso adecuado, en unos horarios adecuados y obviamente con una, incluso, una compensación por parte de esa comunidad, con unos compromisos como por ejemplo el cuidado del ornato público, el cuidado de las zonas públicas, es eso, sencillamente aquí no se está violando ningún derecho de propiedad, porque al contrario, lo que estamos cuidando es el derecho de propiedad del mismo Estado.

En cuanto al tema de los constructores en ningún momento el proyecto de ley, quiere presentar una ilegalidad o hacer una clase de salvamento frente a la ilegalidad que pueden haber presentado las edificaciones o construcciones anteriores, por el contrario, el proyecto de ley es claro en señalar que los constructores deben velar de aquí en adelante a que esas situaciones no vuelvan a suceder, no se vuelvan a presentar, porque evidentemente fueron aprobados por Secretarías de Planeación, por Curadurías, pero no vamos a dar el debate sobre la ilegalidad o no de esas licencias de Construcción, lo que estamos dando el debate es sobre un tema de un derecho, el derecho de seguridad, el derecho a la vida, incluso el de salud en conexión con la vida, porque muchos de estos atracos terminan las personas sino en una clínica, con incapacidades graves en su salud.

Y, por último, lo novedoso también del proyecto es que si el, porque esto son normas transitorias, no permanentes, transitorias, si la Entidad Territorial de carácter civil o municipal prevé que ya es necesario levantar el permiso de este cerramiento, obviamente lo puede hacer, porque es la autoridad pertinente para ello, no estamos inmiscuyéndonos en facultades o metiéndonos en atribuciones propias del Concejo Municipal que ya ha sido dado por la ley, sino que les estamos dando un derecho y una facultad a los propietarios, es a los propietarios, entonces debe haber una Audiencia Pública, una Audiencia...

Presidente:

Un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Andrés Gómez, de la Oficina de la honorable Representante Olga Lucía Velásquez:

Gracias señor Representante. Debe haber una Audiencia Pública que permita fijar los lineamientos, los límites y las garantías que de seguridad deben dar los Entes Territoriales a los ciudadanos de la región. Muchas gracias, señor Representante y a todos.

Presidente:

Bueno Andrés, quiero darle gracias a todos los que se invitaron y vinieron a Stephanie, a María Aldana, Germán Molano, María Elena, Milena Morales, Jonathan Rodríguez, José Avelino, Alberto Carvajal, Yaneth Vega, Raúl Betancourt, Carolina, Lilia Avella y Andrés Gómez, los numeré de manera muy personal, dándole los agradecimientos a todos por su intervención, porque el tomarse el trabajo de venir, de apartarse de sus labores laborales o familiares para estar aquí es importante y así tratamos de hacerlo en el Congreso de la República, con todos los temas que tienen que ver con la comunidad.

Este proyecto de ley pudo haber sido votado hace algunos días, independientemente de cualquier posición que tuvieran los Congresistas, pudimos haberlo puesto a consideración, teníamos el quórum necesario para hacerlo, pero por indicación del Presidente doctor Telésforo Pedraza, me comentó que era muy importante que las inquietudes que estaban en los pasillos, en los barrios, en los sitios de la ciudad de Bogotá, fueran discutidos aquí antes de votar tal vez, sin tener conocimiento de algunos puntos de vista que han sido extremadamente constructivos de parte de ustedes.

Escuchándolos uno se nutre, yo soy Ponente de este proyecto, gracias a la designación de la Mesa Directiva y la manera como uno rinda una Ponencia o como uno manifieste una posición, depende de lo que escucho en la gente. Entonces de verdad que este es un común denominador aquí en esta Comisión, creo que se han podido dar cuenta de que el Congreso de la República está solo, muchas Comisiones trabajan con estilos distintos, aquí tratamos de que cada proyecto, aún más los que tengan que ver directa o indirectamente con la comunidad, con la convivencia, con los derechos de la gente, prevemos ante eso a las Audiencias Públicas, que es esto que ustedes han visto para los que nunca habían podido participar de una Audiencia Pública, escuchar a la gente y escuchar posiciones, unas a veces distintas que eso es lo que se llama la democracia, en medio del respeto, en medio del buen trato manifestar nuestras posiciones y nuestras posturas en algunos aspectos importantes.

Quiero darle muchas gracias a todos los que mencioné, pero muy especialmente también a la barra, a la gente que vino también a escuchar y bueno que estén muy atentos a lo que sucederá aquí en la Comisión, después a lo que sucederá en Plenaria con este proyecto, seguiremos haciendo las invitaciones para que también puedan asistir a la y vean el debate que daremos aquí en la Comisión y posteriormente también en la Plenaria. Muchísimas gracias a todos, que tengan muy buen día y que Dios me los bendiga.

Honorable Representante Telésforo Pedraza Ortega:

Un minutico. Había estado hoy haciendo un enorme sacrificio desde el departamento de Bolívar y ustedes saben lo agradable que es irse uno para Cartagena, no, pues ya tenía su vuelo listo para la mañana, pero creo que este es nuestro deber y nuestra responsabilidad y por supuesto en la, cuando se establecieron dentro de la ley como desarrollo de la Constitución del año 91 de la participación de la comunidad, de la sociedad civil, es precisamente para poderlos oír y para enriquecer como estoy seguro que el Ponente va a recoger como lo acaba de decir, muchas de las inquietudes que ustedes han planteado.

A ver, ahora viene otra Audiencia, entonces se va a cerrar, claro ya se va a cerrar esta que ya lo acaba de decir el doctor Silvio Carrasquilla y vendrá otra Audiencia ahora en unos muy pocos minutos, de tal manera que yo quiero invitar a las personas que igualmente vienen para participar en la siguiente Audiencia, por favor que no se retiren y en consecuencia como ya lo dijo aquí el Ponente, se ha concluido, se ha concluido con todas las intervenciones de todas las personas que estuvieron debidamente inscritas, se ha cerrado esa Audiencia y en consecuencia lo único que estamos haciendo es invitando a las personas que puedan estar aquí en las barras, pendientes de la próxima Audiencia, que la va a, va a estar aquí como Ponente el doctor Óscar Sánchez, sobre el Proyecto de ley número 134 y acaba de terminar la Audiencia y el otro el Proyecto de ley número 131, del cual es Ponente el honorable Representante Óscar Sánchez.


Entonces muchísimas gracias a las personas que vinieron para participar en esta y a los que ya vienen para la siguiente, si hay algunas de las personas que estaban participando en esta, pero que igual tienen interés en el siguiente proyecto, entonces les ruego a las perso-

nas que vienen para esa Audiencia, que pueden venir y de una irse inscribiendo ante la Secretaría. Muchas gracias.

Secretaria, Dora Sonia Cortés Castillo:

Sí señor Presidente, habiendo concluido las intervenciones se les informa a los asistentes que estás serán subidas a la página de la Comisión y quienes no dejaron sus intervenciones, las pueden hacer llegar al correo de la Comisión y siendo las 10:16 de la mañana, se da por concluida la Audiencia. Muchas gracias.

Anexos: Treinta y tres (33) Folios.



La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

LPR 208 - Co. 15.3

Medellín, 24 de abril de 2017

Doctor
TELÉSFORO PEDRAZA ORTEGA
Presidente Comisión Primera
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Ciudad

Ref: Comentarios al Proyecto de Ley 134 de 2016 C. "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones"

Respetado Presidente,

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial, fundada en 1967, la cual agrupa a personas naturales y jurídicas vinculadas al sector inmobiliario y que desarrollan su actividad en el departamento de Antioquia en las áreas de promoción, gerencia y construcción de proyectos, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria. El objeto de la Corporación es contribuir al diseño, promoción, coordinación y perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con la propiedad raíz, con miras a ofrecer a sus miembros y a la comunidad en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con el sector, además de representar gremialmente a sus miembros ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía.

Hemos conocido el contenido del P.L. 134 de 2016 C. "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones" y sabiendo de su interés por la expedición de normas justas y equitativas, de manera atenta y respetuosa, nos permitimos, a continuación, presentarle a usted como Presidente de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes en la cual se tramita esta iniciativa, algunos comentarios y propuestas en relación con el proyecto de la referencia.

Sin lugar a dudas la reglamentación para el uso y destinación de los espacios públicos son de gran importancia, especialmente por el ritmo al que crecen y se desarrollan las ciudades actualmente, lo que hace indispensable encontrar herramientas y mecanismos que permitan un uso equitativo de dichos lugares y una destinación que permita el adecuado suministro y acceso a los diferentes servicios públicos. Si bien las distintas formas de propiedad privada y pública adquieren en la actualidad dinámicas diversas y complejas, es fundamental mantener diferencias conceptuales y jurídicas que conserven la naturaleza de cada una de ellas, así como su funcionalidad y finalidad.


Ello en ocasiones hace necesaria la cooperación entre el sector público y privado, relaciones sin embargo, que deben concretarse y ejecutarse bajo principios de transparencia, igual u debido proceso, pues constitucionalmente nada justifica el deterioro de los derechos colectivos de los gobernados, por lo que es importante una adecuada interpretación de las implicaciones de la función social que constitucionalmente se le ha otorgado a la propiedad.

Así las cosas, me permito hacer algunos comentarios sobre el Proyecto de Ley, así

Artículo 1°. La presente ley tiene como finalidad principal regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público en favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.

Comentario: Una vez analizado la totalidad del articulado del Proyecto del Ley de la referencia, en el cual se indica que la iniciativa busca ofrecer "garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas" se evidencia que el articulado se refiere única y exclusivamente a herramientas que promuevan la seguridad, más no con herramientas que garanticen el derecho de propiedad, la prestación de servicios públicos ni el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.

C.Gal. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso | Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co
Medellín - Colombia
Facebook: lonjameditellin | WWW.lonja.org.co | Twitter: @lonjameditellin



La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Por tal motivo, La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, coadyuva al respecto el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio puesto en su conocimiento mediante memorando con radicado 2016E0010390.


Artículo 2º. El contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano (la negrilla es nuestra).

Comentario: Si bien todo el territorio nacional está sometido al desarrollo urbanístico, independientemente de la clasificación del suelo que comporte, el primer inciso del artículo puede llevar a equívocos al momento de su interpretación y aplicación, es decir, bastaría con indicar que la ley aplica sólo a los predios con tratamiento de desarrollo dentro de suelo urbano.

Así mismo, consideramos importante hacer una precisión conceptual y adecuar la expresión "expansión rural" a expansión urbana, pues de conformidad con la clasificación del suelo de la ley 388 de 1997 en sus artículos 30-35, no existe el suelo de expansión rural, sino por el contrario el suelo de expansión urbana, como aquel "constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejección. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social."

Artículo 3º. Los bienes de uso público pueden estar en manos de particulares de manera transitoria en virtud de autorización expedida por autoridad competente, en la forma establecida en la ley y ajustándose al carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables que les otorga el artículo 63 de la Constitución Política.

Comentario: Con relación al artículo tercero, coadyuvarnos la posición asumida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el memorando con radicado 2016E0010390, en el que de manera clara se precisa el alcance y la naturaleza de los bienes de uso público, que no debe ser otra que ser destinados al uso común de todos los habitantes de manera



La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

intervención y ocupación del espacio público o si responde a situaciones fácticas y jurídicas autónomas.


Artículo 5º. A partir de la sanción de la presente ley, y previo a adelantar las actuaciones administrativas orientadas a hacer efectiva la medida contemplada en el artículo 104 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, será obligatorio que se realice audiencia entre la autoridad distrital y/o municipal encargada de la protección del espacio público y los consejos directivos y/o copropietarios de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares.

Parágrafo. La audiencia a la que hace referencia el artículo 5º de la presente ley, tiene como finalidad brindar oportunidad para que se presenten alternativas que permitan adelantar la recuperación del espacio público que no generen traumatismos a las condiciones de seguridad y convivencia de los habitantes.

Comentario: de la lectura del citado artículo se intuye que con la presente ley se pretende modificar y/o evitar el procedimiento sancionatorio urbanístico consagrado en el artículo 104 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003 lo cual no solo resultaría violatorio del derecho fundamental a la igualdad y debido proceso de cara a aquellas terceras personas en condición de infractores urbanísticos a los que no les aplique las disposiciones del presente proyecto de ley.

Así mismo, resultaría constitucionalmente cuestionable que la autoridad municipal y/o distrital esté en la posibilidad de transigir o conciliar sobre procedimientos y sanciones que responden a normas de orden público en aras de evitar "traumatismos a las condiciones de seguridad y convivencia de los habitantes."

Artículo 6º. A partir de la sanción de la presente ley, todo urbanizador y/o constructor que adelante proyectos de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano; dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un aislamiento frontal cuya área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes.



La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

equitativa, ya que por protección y mandato del constituyente su uso y goce pertenecen por igual a toda la comunidad.


Solo estará justificada su limitación cuando no se atente contra su naturaleza e integridad, sino que por el contrario sean medidas que contribuyan de manera directa a la realización de los fines constitucionales y legales, justificación que no se evidencia de manera clara en el articulado del proyecto.

Artículo 4º. Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que requieran implementar medidas de seguridad podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a materializar las medidas de seguridad que la autoridad territorial apruebe, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción.

Parágrafo. Estas medidas deben tener de por medio un convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, en el cual se estipule la obligatoriedad de mantenimiento y cumplimiento a las normas legales y constitucionales urbanísticas.

Comentario: con relación al artículo anterior es importante hacer varias salvedades:

- Al parecer cuando el artículo se refiere a "Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares" pretende limitar los efectos de la ley a copropiedades destinadas única y exclusivamente a vivienda, es decir, que las propiedades horizontales con destinaciones mixtas, comerciales o industriales no podrían hacer uso de la herramienta que se propone en aras de una mayor seguridad.
- El concepto de agrupaciones de viviendas empleados en el artículo no es un concepto definido en el artículo 3º de la ley 675 de 2001, es decir, que permite inferir que agrupaciones de viviendas independientes no constituidas en copropiedad pueden hacer ejercicio de los derechos que mediante la ley se confieren. En caso de no ser ella la intención de la ley, se recomienda precisar el concepto de agrupaciones de viviendas y el alcance del mismo.
- No es claro si con el "convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares" se cumple una función diferente de la que ya cumplen por disposición de la ley 388 de 1997 y Decreto 1077 de 2015 las licencias de



La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Comentario: Sobre el artículo sexto es importante hacer tres (03) observaciones de índole jurídica y técnica que podrían tener fuertes repercusiones prácticas para el sector constructor y para los administradores de propiedad horizontal.

- Al manifestar que "a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un aislamiento frontal cuya área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes" se está imponiendo una carga adicional al desarrollador inmobiliario en el sentido de que, adicional a las obligaciones y cargas urbanísticas exigidas por el ordenamiento territorial, tendrá que destinar parte del área del predio para un aislamiento frontal que podrá disminuir su índice de ocupación y afectar en tal medida que posiblemente haga inviable un proyecto inmobiliario.
- Adi mismo, al exigir en los desarrollos inmobiliarios los aislamientos para los cerramientos, se estaría extinguiendo tácitamente la figura de las copropiedades abiertas, en la que si bien existen bienes comunes y privados, no hay nombramiento de administradores ni de órganos de copropiedad y mucho menos el pago de expensas; impacto negativo que se venía reflejado de manera particular en proyecto de estratos 1, 2 y 3.
- No hay claridad cuando el artículo manifiesta que las zonas del aislamiento configuran una zona privada de la copropiedad, pues es necesario interpretar la disposición de manera integral con la ley 675 de 2001. En ese sentido no es claro el aislamiento constituyendo un bien privado quien ostentará el derecho de dominio sobre él, pues no podría ser la misma copropiedad, ya que siendo un bien privado estaría en la obligación de contribuir en su proporción a la expensas necesarias y extraordinarias de la copropiedad, configurándose en el fondo un autocentrato. En caso contrario, es decir, que los mismos copropietarios ostenten la propiedad en proporción a su coeficiente sobre el aislamiento, no sería este un bien de dominio privado, sino que sería otro bien común no esencial.

Creemos en la importancia de este tipo de iniciativas cuyo objetivo busca el beneficio de los ciudadanos y del país. Agradecemos que los comentarios antes expuestos y las solicitudes que hacemos, sean tenidos en cuenta al momento de la discusión en audiencia pública el próximo jueves 27 de abril de 2017.

Con sentimientos de consideración y aprecio,

C.Ciudad. Premium Plaza | Carrera 43 A con calle 30 | Local 4500 - 4to Piso | Teléfono: (054) 448 3418 | E-mail: info@lonja.org.co
Medellín - Colombia
Facebook: lnjamedellin | www.lonja.org.co | Twitter: @lnjamedellin

42
6



Atentamente,



FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente.
CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Bogotá D.C., 14 de abril de 2017

Honorable Representante
TELESORO PEDRAZA ORTEGA
Presidente
Comisión Primera
Cámara de Representantes
Carrera 7ª Número 8 -68
Edificio Nuevo Congreso
Ciudad

Ref.: Observaciones - Proyecto de Ley No. 134 de 2016 Cámara "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones".


Respetado Representante,

Para la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACCOL¹, como gremio que vela por los intereses de quienes hacen parte de la cadena de valor del sector constructor, en pro de liderar el desarrollo urbano responsable y sostenible en un marco de legalidad y seguridad jurídica, es primordial velar porque el legislador adopte normas objetivas y claras que propendan por la construcción de ciudades de calidad.

Es por ello, que es de nuestro interés el Proyecto de Ley del asunto, el cual cursó primer debate en la legislatura pasada en la Comisión Séptima de Cámara, por tratarse de un tema de vivienda propio de esa Comisión. Sin embargo, en el primer debate de la iniciativa se citó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a la Cámara Colombiana de la Construcción a presentar sus observaciones frente a la iniciativa, las cuales evidenciaron las falencias de la misma.

Así las cosas, consideramos que la Comisión competente para estudiar el Proyecto de Ley es la Comisión Séptima por ser el tema de cerramientos de edificaciones un aspecto inherente a la vivienda y por haber tenido conocimiento de esta iniciativa en la legislatura pasada esa Comisión. Sin perjuicio de lo anterior, respetuosamente nos permitimos presentar una serie de consideraciones frente al proyecto de ley de la referencia:

1. La interpretación de la sentencia C-265 de 2002 que se menciona en las consideraciones va en contravía de lo dispuesto en el articulado como se muestra a continuación:



Proyecto de Ley 134/16 Cámara	Sentencia C-265/02
Artículo 4. "Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que actualmente no cuenten con espacio privado para implementar la seguridad de los muros, podrán solicitar el permiso ante la autoridad competente para que se ceda de forma transitoria parte del espacio público tendiente a hacer los cerramientos del caso (...)".	"El legislador no puede permitir, así sea indirectamente, la afectación permanente del espacio público por vía de cerramientos que equivalen a una apropiación privada de lo destinado al uso común."
Artículo 4. "(...) y cuando no se afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción".	"El legislador reconoce la posibilidad de conformar una UIC por asimilación siempre que no se afecte significativamente el espacio público, sin hacer referencia alguna a criterios que permitan guiar la actuación de la administración para establecer cuándo la afectación del espacio público es grave y cuando no lo es, pues simplemente se alude a un "adecuado zonamiento" e inmediatamente cuya aplicación dependa del juicio que en cada caso haga la autoridad de turno, sin contar para ello un mínimo elemento que identifique en qué circunstancias el grado de afectación del espacio público se torna "significativo" y, por lo tanto, constitucionalmente inaceptable".

2. El artículo primero propuesto establece que la finalidad principal del proyecto de ley es "regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público a favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas". Frente a éste se considera que:

2.1. El uso del espacio público ha surtido una estricta regulación desde 1887 a partir de la expedición del Código Civil Colombiano, en el que se subrayó que los bienes públicos que forman parte del territorio son pertenecientes a la Nación, insinuando en su carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, hasta llegar a la institucionalización del Estado Social de Derecho con la expedición de la Constitución Política de 1991 y su desarrollo normativo y jurisprudencial.

Es así, como el concepto de espacio público en principio surtió una consagración legal con la expedición de la Ley 99 de 1989, en cuyo artículo 5^o se describió como el "conjunto de inmuebles públicos y 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", estableciéndose en la misma norma la prohibición de encerrar los parques y zonas verdes que tuviesen el carácter de bienes de uso público en forma tal que se privare a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

A continuación, con la expedición de la Carta Política de 1991, se asignó al Estado i) la protección del espacio público, fijando en el artículo 82^o el deber de "velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular", y ii) su intervención en los usos del suelo con respecto de las entidades territoriales, determinando a los concejos municipales y distritales como los competentes para "reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

En igual sentido, y como desarrollo de los preceptos legales, se expidió el Decreto 1504 de 1998 (Hoy Decreto 1077 de 2015), el cual reitera el deber del Estado frente a la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, resaltando su prevalencia sobre el interés particular.

Por lo anterior, se considera que no es viable que el legislador explida una norma cuyo objeto es regular el uso colectivo del espacio público a favor de particulares, ya que se estaría desvirtuando el mandato constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, al observarse que el mismo tiene fundamento en el derecho a la libre circulación en condiciones de igualdad. Lo anterior se ve reforzado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la cual ha señalado que "los espacios abiertos son lugares de interacción social en los cuales los administrados ejercen sus libertades y confluyen con sus intereses, por lo cual, en principio, nadie puede apropiarse de ellos para utilizarlos exclusivamente (y excluyentemente), y es deber de las autoridades intervenir en las actuaciones de quienes así procedan".

3. El artículo segundo propuesto determina que "el contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano". Así mismo, el artículo quinto precisa que "A partir de la sanción de la presente ley, todo urbanizador y/o constructor que adelante proyectos de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano, dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un amoblamiento frontal cuyo área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes". Al respecto se estima necesario tener en cuenta que:

3.1. La Constitución Política explícitamente estableció como una de las funciones de los concejos municipales y distritales, la de reglamentar los usos del suelo, obligación que se ve reflejada a través de los Planes de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la función pública del urbanismo, ejercida mediante la acción urbanística de los entes territoriales, que en términos de la Ley 388 de 1997, está comprendida, entre otras, por la determinación de los espacios destinados a parques y áreas verdes

¹ Sentencia T-481/14



públicas según las necesidades colectivas, la definición de los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones.

Es por eso, que el artículo 37° de la referida ley, se encargó de fijar que en desarrollo de las actuaciones urbanísticas, le atañe únicamente a los municipios y distritos determinar para las diferentes actuaciones, las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, con observancia del principio de la prevalencia del interés general sobre el particular.

Por lo anterior, es inviable que a través de una ley I) se limite la autonomía de los municipios y distritos, regulando aspectos netamente de definición de los entes territoriales, máxime si se tiene en cuenta que el espacio público constituye uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial y, II) se impida el desarrollo de la facultad reglamentaria que la Carta Política le reconoció a los municipios y distritos sobre estos temas, resultando necesario que el legislador evite extender su actividad normativa de tal forma que se vacíe la competencia de los municipios y distritos, como así lo está efectuando el presente proyecto de ley.

Se tiene entonces, para ejemplarizar, que el Decreto 150 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.), además de establecer el sistema de espacio público y autorizar la adopción de un Plan Maestro de Espacio Público, determinó las reglas básicas por las cuales los bienes de uso público como los parques, pueden tener cerramientos o controles, resaltando que éstos no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, en cumplimiento del mandato constitucional.

- 4. El artículo 4 del proyecto de ley establece que "Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que actualmente no cuenten con espacio privado para implementar la seguridad de los mismos, podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a hacer los cerramientos del caso, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción". Frente a este artículo, se sugiere tener en cuenta que ya existe normativa que regula el cerramiento de la propiedad privada, como también del espacio público por razones de seguridad, así:

Cerramientos para propiedad privada: El Decreto 1469 de 2010 en su artículo 7°, hoy artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único del Sector Vivienda), adoptó como una de las modalidades de la licencia de construcción, la licencia de cerramiento, determinándose que ésta corresponde a la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada con base en lo previsto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, y aquellos instrumentos que lo desarrollen o complementen.



Cerramientos del espacio público: La Ley 810 de 2003 contempló la posibilidad de encerrar previa autorización de la entidad municipal o distrital encargada del control del espacio público, y por razones exclusivas de seguridad, únicamente los parques y zonas verdes, siempre que los cerramientos:

- ✓ Fossan una transparencia del 90% como mínimo.
- ✓ Se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes.
- ✓ No se vulnere su destinación al uso de común.

Dicha posibilidad, debe ser reglamentada exclusivamente por el respectivo ente territorial de conformidad con las competencias asignadas por la Constitución Política y la Ley 388 de 1997, destacando como se efectuó anteriormente, para el caso del Distrito Capital, el Decreto 150 de 2004 determinó que la Defensoría del Espacio Público era el ente cualificado para resolver las solicitudes de licencia para cerramientos en bienes de uso público, resultándose que ésta es predecible únicamente por razones exclusivas de seguridad, para lo cual expidió su respectiva reglamentación por medio del Decreto Distrital 145 de 2005.

Se resalta que lo propio se ha venido realizando por cada ente territorial, como podrá verificarse en el Acuerdo 48 de 2014 del Concejo de Medellín, el Acuerdo 011 de 2014 del Concejo de Bucaramanga y el Decreto 0212 de 2014 de la Alcaldía de Barranquilla, entre otros, los cuales de conformidad con las necesidades del territorio y los propósitos del ordenamiento territorial establecen en los instrumentos apropiados, las directrices que guían el espacio público.

- 5. Frente al artículo 6° se reitera lo mencionado respecto del artículo 2° de la iniciativa.

Así las cosas y de manera respetuosa solicitamos a usted la realización de una audiencia pública en la que se puedan discutir las observaciones frente a la iniciativa legislativa por parte de los diferentes actores.

Agradecemos su atención y ponemos a su disposición el gremio de la construcción para aportar su conocimiento y experiencia en pro de lograr la estructuración de normas que busquen el desarrollo integral de las ciudades en un marco de legalidad y por ende el crecimiento económico y social del país.

Cordialmente,

[Handwritten signature of SANDÍA TORRES RAMÍREZ]

SANDÍA TORRES RAMÍREZ
Presidente Ejecutiva

lmo

PRESENTACION CAMARA DE REPRESENTANTES COMISION PRIMERA
BOGOTA D.C., ABRIL 27 DE 2017

PROYECTO DE LEY 131 DE 2016. DEBATE LEY 675 2001. Artículo 7° Adiciónese al Artículo 50º, a la ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera:

Buenos días a todos los presentes en este recinto. De antemano agradezco la invitación para exponer mis argumentos en esta sesión.

Estamos aquí presentes sin representar ningún color político o religión; tan solo nos manifestamos como administradores de propiedad horizontal, actividad que nos hace vivir día a día los miles de problemas y situaciones de convivencia que se presentan en esta organización denominada propiedad horizontal.

Expresamente venimos hablar del artículo 50 de la ley 675. La ponencia consta de 2 incisos y dos párrafos que dicen:

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

*Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal; el presentante al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación; igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

[Handwritten notes and signature]

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

Como administradores de propiedad horizontal estamos convencidos que es fundamental no solo acreditar un título, sino crear un ente administrativo que congrege a los profesionales de este oficio, en donde se lleve un registro de sus actividades, asimilando el caso de abogados y contadores. Este ente asimismo, debe expedir una tarjeta profesional identificada con la cédula de ciudadanía, documento que se pueda consultar ante cualquier ente gubernamental o de control para conocer la idoneidad del individuo y su trayectoria en propiedad horizontal.

Esta solicitud es un llamado a gritos para que le prestemos la debida atención a esta actividad, ya que representamos la segunda organización más grande del país, en constante crecimiento, debido a que la mayor parte de la vivienda que se ofrece está dentro del régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, el núcleo mismo de la sociedad está afectado en esencia por este problema.

El oficio de administrador de propiedad horizontal ha sido objeto de estigmatización en los últimos años, como consecuencia de las malas prácticas de unos pocos. Para remediar la situación, el sector debe ser observado, analizado y regulado por algún ente fiscalizador del estado. La constitución del ente de control, junto a

<p>una reglamentación moderna y ajustada a la realidad actual de la vivienda, constituyen un marco y un conjunto de herramientas idóneos para dotar a la sociedad con administradores de propiedad horizontal capaces de llevar a cabo su tarea con rectitud, conocimiento, profesionalismo y cercanía a las necesidades de las personas de contar con seguridad y calidad en el manejo de los recursos de los conjuntos de vivienda.</p> <p>Agradeciendo las bondades que tiene la ley 675 en la mayoría de su escrito, en la parte del administrador adolece del respaldo a una gestión positiva y a la mala práctica del acoso y maltrato del que es objeto el administrador de propiedad horizontal, alguna veces por miembros de consejo, como de los mismos propietarios, que aducen que para eso pagan una cuota de administración y el pago de un sueldo amerita el abuso.</p> <p>La corrupción innegable que aqueja a todos los estamentos del quehacer tanto público como privado en Colombia en la actualidad también nos afecta a nosotros. Pero no es con quejas como podemos remediar el mal. Somos un estado de leyes y la forma adecuada para hacerlo es legislando al respecto.</p> <p>Hagámoslo ahora con la propiedad horizontal, en donde se encuentran localizadas una gran mayoría de las familias colombianas que no quieren oír de las asambleas anuales porque el tiempo que invierten no justifica los resultados que presentan los administradores y el consejo de administración al final del ejercicio.</p> <p>Profesionalicemos el oficio de Administrador de propiedad horizontal; creemos entes de control; que en las alcaldías menores haya una oficina especial de atención para el amplio abanico de problemas que se presentan en la propiedad horizontal.</p>	<p>Muchas gracias. Buen día.</p> <p>Pilar Montenegro Motta Técnico Profesional en Administración Hotelera Fundación Universitaria INPAHU Egresada Año 1.982 Diplomado Universidad EAN – Año 2016 Diplomatura en Administración efectiva de Centros Comerciales- Universidad EAFIT Diplomatura en Manejo Comercial y de Mercadeo – Convenio Sena y Universidad EAFIT Tel. 320 2 84 02 48</p>
<p>PRESENTACION CAMARA DE REPRESENTANTES COMISION PRIMERA BOGOTA D.C., ABRIL 27 DE 2017</p> <p>PROYECTO DE LEY 131 DE 2016. DEBATE LEY 675 2001.Artículo 7º Adiciónese al Artículo 50º, a la ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera:</p> <p>Buenos días a todos los presentes en este recinto. De antemano agradezco la invitación para exponer mis argumentos en esta sesión.</p> <p>Estamos aquí presentes sin representar ningún color político o religión; tan solo nos manifestamos como administradores de propiedad horizontal, actividad que nos hace vivir día a día los miles de problemas y situaciones de convivencia que se presentan en esta organización denominada propiedad horizontal.</p> <p>Expresamente venimos hablar del artículo 50 de la ley 675. La ponencia consta de 2 incisos y dos párrafos que dicen:</p> <p>Artículo 7º. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:</p> <p>"Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:</p> <p>A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal; el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.</p> <p>B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación; igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.</p>	<p>Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 6º de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.</p> <p>Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad."</p> <p>Como administradores de propiedad horizontal estamos convencidos que es fundamental no solo acreditar un título, sino crear un ente administrativo que congrege a los profesionales de este oficio, en donde se lleve un registro de sus actividades, asimilando el caso de abogados y contadores. Este ente asimismo, debe expedir una tarjeta profesional identificada con la cédula de ciudadanía, documento que se pueda consultar ante cualquier ente gubernamental o de control para conocer la idoneidad del individuo y su trayectoria en propiedad horizontal.</p> <p>Esta solicitud es un llamado a gritos para que le prestemos la debida atención a esta actividad, ya que representamos la segunda organización más grande del país, en constante crecimiento, debido a que la mayor parte de la vivienda que se ofrece está dentro del régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, el núcleo mismo de la sociedad está afectado en esencia por este problema.</p> <p>El oficio de administrador de propiedad horizontal ha sido objeto de estigmatización en los últimos años, como consecuencia de las malas prácticas de unos pocos. Para remediar la situación, el sector debe ser observado, analizado y regulado por algún ente fiscalizador del estado. La constitución del ente de control, junto a</p>

<p>una reglamentación moderna y ajustada a la realidad actual de la vivienda, constituyen un marco y un conjunto de herramientas idóneos para dotar a la sociedad con administradores de propiedad horizontal capaces de llevar a cabo su tarea con rectitud, conocimiento, profesionalismo y cercanía a las necesidades de las personas de contar con seguridad y calidad en el manejo de los recursos de los conjuntos de vivienda.</p> <p>Agradeciendo las bondades que tiene la ley 675 en la mayoría de su escrito, en la parte del administrador adolece del respaldo a una gestión positiva y a la mala práctica del acoso y maltrato del que es objeto el administrador de propiedad horizontal, alguna veces por miembros de consejo, como de los mismos propietarios, que aducen que para eso pagan una cuota de administración y el pago de un sueldo amerita el abuso.</p> <p>La corrupción innegable que aqueja a todos los estamentos del quehacer tanto público como privado en Colombia en la actualidad también nos afecta a nosotros. Pero no es con quejas como podemos remediar el mal. Somos un estado de leyes y la forma adecuada para hacerlo es legislando al respecto.</p> <p>Hagámoslo ahora con la propiedad horizontal, en donde se encuentran localizadas una gran mayoría de las familias colombianas que no quieren oír de las asambleas anuales porque el tiempo que invierten no justifica los resultados que presentan los administradores y el consejo de administración al final del ejercicio.</p> <p>Profesionalicemos el oficio de Administrador de propiedad horizontal; creemos entes de control; que en las alcaldías menores haya una oficina especial de atención para el amplio abanico de problemas que se presentan en la propiedad horizontal.</p>	<p>Muchas gracias. Buen día.</p> <p>Pilar Montenegro Motta Técnico Profesional en Administración Hotelera Fundación Universitaria INPAHU Egresada Año 1.982 Diplomado Universidad EAN – Año 2016 Diplomatura en Administración efectiva de Centros Comerciales- Universidad EAFIT Diplomatura en Manejo Comercial y de Mercadeo – Convenio Sena y Universidad EAFIT Tel. 320 2 84 02 48</p>
<p>Todos vimos el Video.</p> <p>Artículo 1 Artículo 1o. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estamos cumpliendo con este artículo, anteponiendo la dignidad de la persona, o están las leyes por encima de la dignidad y respeto de las personas? 2. Sabiendo que: ARTÍCULO 4. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. 3. También nos dice que: ARTÍCULO 3. <u>La soberanía reside exclusivamente en el pueblo, del cual emana el poder público. El pueblo la ejerce en forma directa o por medio de sus representantes, en los términos que la Constitución establece.</u> <p>Ustedes han sido elegidos para representarnos. Pero también tenemos el derecho que estamos ejerciendo de la participación ciudadana. <u>“La preocupación central de una democracia auténtica consiste en garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan una posibilidad real e igual de participar en las decisiones colectivas. Así, cuando nuestra Constitución establece desde su primer artículo que Colombia es una República democrática y participativa, está asumiendo el reto y el compromiso de promover la participación ciudadana en todos los espacios de la vida social...”</u> <u>“Existen dos canales fundamentales a través de los cuales se pone en práctica la participación ciudadana: el primero es el de la representación y el segundo el de la participación directa...”</u></p> <p>Porque las decisiones que se van a tomar afectan la vida social de las personas. A lo cual hace referencia la Dra. Olga Lucia en su proyecto de ley, cuando solicita se haga una audiencia pública que preceda a las acciones de quitar los cerramientos.</p>	<p>Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: <u>servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.</u></p> <p>Se está cumpliendo en el 100%, éste Artículo? La respuesta es no, la discusión se ha basado en la seguridad de la ciudadanía, pero se ha demostrado que el pie de fuerza para proteger la vida, honra, bienes de los Colombianos no es suficiente, por esto se buscan medios o ayudas que en algunos casos a llevado algunos a armarse y de manera ilegal o incluso alegando legalidad para proteger su vida, honra y bienes, que el estado no puede asegurar su protección, otros optamos por otros medios, como son los cerramientos en el caso que no compete hoy.</p> <p>Pregunta, por qué se ha llegado a hacer estos cerramientos? La respuesta en un alto porcentaje sería seguridad, protección de la vida, honra, bienes....</p> <p>En los lugares donde se han retirado los cerramientos, (y dejo como tarea a ustedes Señor Secretario y Honorables Representantes) qué ha sucedido?</p> <ol style="list-style-type: none"> a. La Comunidad ha obtenido mejor calidad de vida? b. La seguridad a mejorado? c. Las zonas recuperadas tienen un mantenimiento del distrito o del Estado en óptimas condiciones? d. La vida de los residentes no corre riesgos? e. Sus bienes están protegidos del robo? Cuáles han sido los resultados? Etc. <p>O por el contrario, sus vidas corren un alto riesgo, se incrementaron los robos de sus bienes, la zonas restituidas están deterioradas generando un impacto tanto social como ambiental que daña y afecta a los ciudadanos en general y los residentes de la zona en particular?</p> <ol style="list-style-type: none"> f. Vale la pena seguir ejerciendo de manera violenta la restitución del espacio público aunque esto represente la violación a los derechos humanos?

<p>Entonces optamos por un sueño Utopico de ciudad abierta, dice la Constitución que:</p> <p>TITULO II. DE LOS DERECHOS, LAS GARANTIAS Y LOS DEBERES</p> <p>CAPITULO 1. DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES</p> <p>ARTICULO 13. <u>Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.</u></p> <p>El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.</p> <p>El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan. Ver la Ley 581 de 2000</p> <p>Entonces de acuerdo a esto, si aplica a todos los colombianos o personas residentes en el Territorio, querría decir, que no debe haber cerramientos en lugares privados o públicos. Parques, Zonas de Reservas, propiedades privadas, condominios, etc... Con esto quiero decir que la ley se aplicaría sin discriminación a todos y en todo el territorio Nacional. Comenzaríamos entonces por el Palacio Presidencial... a pero no puede ser, la seguridad del Presidente se pondría en riesgo... pero él como nosotros es un ciudadano Colombiano, ejerciendo un cargo de responsabilidad.... Pero la seguridad de él vale tanto como la seguridad de cualquier residente o natural Colombiano. Le dejo esto para la reflexión.</p> <p>Entonces por qué no optar por una ciudad Mixta. Que de acuerdo a las realidades que vivimos los colombianos se puedan conciliar de manera civilizada y concertada.</p> <p>En el caso que nos ocupa, miremos algunas cosas positivas. De los cerramientos y lo que podemos hacer. Sabemos que se pueden realizar acuerdos con la comunidad de manera concertada, para la administración de espacios públicos y de esta manera</p>	<p>mantener los lugares en condiciones óptimas para el uso y disfrute de comunidades y de la ciudadanía, como por ejemplo Parque Simón Bolívar...</p> <p>En qué beneficia el cerramiento.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Complementa y Suple el déficit del estado para proteger la vida, honra y bienes de los ciudadanos 2. Al proteger la vida, y bienes de los ciudadanos hay menos problemas jurídicos y legales, como denuncias, juicios, demandas, etc. Que ayudan a descongestionar la justicia. 3. Los costos de mantenimiento de zonas verdes los asumen los asociados, o residentes del grupo que habita en esta zona. 4. El distrito o el ente gubernamental además de recibir el dinero por impuestos de los ciudadanos residentes, se economiza los costos de mantenimiento. 5. Se ayuda con vigilantes armados o no a aumentar el pie de fuerza para la seguridad de los colombianos residentes, me refiero a las personas que viven en los conjuntos o lugares que se ha cerrado por lo dicho anteriormente. "proteger la vida, y bienes" 6. Son comunidades organizadas que buscan el bienestar de la comunidad. Y si preguntamos a las personas que reciben estos beneficios nos hablaran incluso de muchas más ventajas. <p>Para finalizar dejamos la propuesta para su consideración y análisis.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear unas políticas públicas, que se implementen con respecto a las condiciones para los cerramientos, o conjuntos residenciales, que se establezcan para que se mantengan independiente de quienes ejercer el Poder o el ejercicio como Servidor Público 2. Sugiero respetuosamente mirar la posibilidad de implementar una política que existe en el mundo entero de "Ciudades Mixtas", esto de manera implícita, mirando lo que beneficia a la ciudadanía y que suple las deficiencias o mejor complementa y apoyo la labor del Estado y contribuyendo al cumplimiento de la Constitución. 3. Se sugiere que en los lugares donde ya se retiraron los cerramientos de no ser posible volverlos a poner se haga un cerco natural, si es necesario reglamentar la altura y dar especificaciones se haga, esto ayudaría en muchos casos al embellecimiento de la ciudad y mejorar el aire y medio ambiente y también el
<p>ornato. Con esto podría preservarse el derecho a la privacidad, y protección de los residentes, un ejemplo Metrópolis.</p> <p>Maria Elena Machuca Reina C.C.51675705 de Bogotá Teléfonos: 315804147</p> <p>Anexo: Tema - Participación ciudadana Artículos de la constitución / Documentos de la Asamblea Constituyente / Legislación y jurisprudencia Línea de tiempo / Lección para colegios / Publicaciones en línea <u>La preocupación central de una democracia auténtica consiste en garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan una posibilidad real e igual de participar en las decisiones colectivas. Así, cuando nuestra Constitución establece desde su primer artículo que Colombia es una República democrática y participativa, está asumiendo el reto y el compromiso de promover la participación ciudadana en todos los espacios de la vida social.</u> <u>Existen dos canales fundamentales a través de los cuales se pone en práctica la participación ciudadana: el primero es el de la representación y el segundo el de la participación directa. Entre más personas haya en un grupo, más difícil es hacer que todos se pongan de acuerdo para tomar una decisión. En el caso de un país con varios millones de habitantes, esto se hace virtualmente imposible. Por eso la democracia ha adoptado la figura de la representación, según la cual los individuos no participan en todas las decisiones colectivas, sino que participan en la escogencia de los representantes que se encargarán de tomar esas decisiones. Y para que la representación sea más sólida y rigurosa, nuestra democracia exige que esos representantes estén agrupados en organizaciones políticas que tengan unos proyectos, intereses, ideologías y puntos de vista definidos. Este tipo de organizaciones –denominadas partidos o movimientos políticos– constituyen una garantía para los electores, pues cuando se elige a un candidato que es miembro de un partido, se puede saber de antemano que esa persona, en su labor como representante en el gobierno, tendrá que ser fiel a los propósitos y principios del partido al que pertenece.</u></p> <p style="text-align: right;">Sonia Maril 27/17 09:29 AM</p>	<p>TEXTO PROPUESTO AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 134 DE 2016 CÁMARA <i>por medio de la cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.</i></p> <p>El Congreso de Colombia DECRETA:</p> <p>Artículo 1°. La presente ley tiene como finalidad principal regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público en favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.</p> <p>COMENTARIO: Nos parece conducente y apropiado que el espacio público adyacente a las construcciones como conjuntos, edificios, agrupaciones, condominios y demás desarrollos inmobiliarios pueda ser utilizado por estos para obtener la seguridad que el Estado debe brindar a sus ciudadanos, de manera especial para el tipo residencial, obviamente dentro del marco legal y que no se atente con ello el derecho de otros ciudadanos de disfrutar del espacio común público.</p> <p>Artículo 2°. El contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano.</p> <p>Artículo 3°. Los bienes de uso público pueden estar en manos de particulares de manera transitoria en virtud de autorización expedida por autoridad competente, en la forma establecida en la ley y ajustándose al carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables que les otorga el artículo 63 de la Constitución Política.</p> <p>COMENTARIO: Desde luego que el beneficio que se pueda obtener de una autorización del Estado para usar espacios públicos debe ser compensado con el pago de contribuciones económicas, o el compromiso de mantener y conservar esos espacio incluyendo el servicio de alumbrado público.</p> <p>Artículo 4°. Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que requieran implementar medidas de seguridad podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a materializar las medidas de seguridad que la autoridad territorial apruebe, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción.</p> <p>Parágrafo. Estas medidas deben tener de por medio un convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, en el cual se estipule la obligatoriedad de mantenimiento y cumplimiento a las normas legales y constitucionales urbanísticas.</p>

27

6. Concepto de Secretaría de movilidad en el sentido de no afectar la continuación de vías adyacentes.

7. Que todos los inmuebles participantes se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal

8. Que la licencia la expidan los curadores urbanos o planeación según el caso

9. Este tema fue contemplado en parte con la ya derogada ley 428 de 1998 y hoy con el título tercero de la ley 675 de 2001.

GERMAN RICARDO BARRERO
Joseph@hotmail.com
 Consultor Especializado Propiedad Horizontal.

Sonia Pachard
 Abril 24/17
 9:34 AM.

33

6

Recebo, Abril 27 de 2017

Adriano
Comuneros PARRAL
Comuneros de Copacabana

Apoyo la ley que permite que los Conjuntos Residenciales pasen su zona perimetral por:

1. Si el terreno tiene más de 5 años de creado y si hubiera una curva en la calle hubiera más posible que los residentes protejan más sus pertenencias.
2. En estos conjuntos existe cohabitación con el vecindario ambiente así como contaminación donde se presenta consumo de drogas, robos y hurtos por tanto debe protegerse la seguridad de los Residentes
3. La Necesidad es Nacional

Propendo los Convenientes perimetrales y solicito se refiera a la ley 675 como apoyo de las Comunidades

Alfonso Conzuelo Rojas
 Administrador de Tierras Rurales 14/11
 Buites de Tierras Rurales 111 Ap. B
 Tierra Nueva 11

Sonia
 Abril 27/17
 9:59 AM

164

00560149 Clovis Hélio contactando
 Cel 3223492728

Para referirme sobre el tema que nos ocupa, me parece pertinente tomar como referencia un aparte de la finalidad principal de este proyecto de ley señalada en su artículo primero, en el que textualmente se consagra: "regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público a favor de particulares".

De igual manera, se hace imperioso resaltar que el Espacio Público es un elemento muy importante dado que su naturaleza esta en el uso y goce de los mismos por el conglomerado social, el cual y como se pretende a través de este proyecto de ley entra a jugar un papel especial su regulación en lo que respecta a los particulares dependiendo su ubicación entendiendo como tal la función que pueden entrar a desempeñar las agrupaciones de vivienda, los conjuntos residenciales o multifamiliares quienes están en la disposición de coadyuvar en el mantenimiento y conservación de ciertos espacios públicos a cambio de implementar medidas de seguridad encaminadas a propender por la protección de la integridad de sus residentes y/o copropietarios dentro de los límites establecidos por la ley.

Es muy importante resaltar que existe la necesidad que los legisladores regulen este tema, el cual tiene una incidencia a nivel nacional. Para todos es conocido el auge que ha tenido y seguirá teniendo la propiedad privada constituida como Propiedad Horizontal y los elementos y regulación que se derivan de la misma.

Desafortunadamente, es de pleno conocimiento que el tema de la seguridad es una de las causas más sensibles que hacen que este proyecto sume importancia y es que nuestras normas si bien deben reflejar de alguna manera las necesidades imperantes de la sociedad y propender que a través de las mismas se regulen las causas de determinadas amenazas que atentan contra la vida y seguridad siempre velando por la prevalencia del interés general también deben regular ciertas situaciones propias de una parte del conglomerado social pero que como se menciono anteriormente tienen una incidencia importante no solo en las personas que residen en este tipo de agrupaciones o conjuntos sino también de la comunidad en general que transitan por estos sectores con las características específicas de espacios públicos que puedan ser usados a favor de particulares, los cuales en su gran mayoría al no permitirse dicho uso se convierten en espacios sucios, oscuros y algunos en sitios de encuentro para cometer actos contrarios a la ley.

Dado que nuestras normas están enmarcadas dentro de un estado social de derecho, es evidente la necesidad de regulación relacionada con el tema de los cerramientos cuando involucra el espacio público, es determinante que en ciertos casos estos espacios puedan ser aprovechados y manejados de una manera más adecuada a través de las agrupaciones de vivienda, conjuntos o multifamiliares respetando claro esta los límites normativos y protegiendo a sus conglomerados dado que uno de los motivos que tiene mayor fuerza en estas necesidades son los temas de seguridad para la comunidad en general, dado que como se menciono anteriormente estas zonas se convierten en amenazas contra la integridad de las personas y en su mayoría los más vulnerables son los adultos mayores y nuestros niños, lo que conlleva a que de una u otra forma les sea limitados sus derechos de tránsito, recreación y demás evitando disfrutar dichos espacios por el temor a ser víctimas de la inseguridad.

Otro de sus aspectos que se resaltan es el poder mantener estos espacios de manera adecuada y embellecidos, situación que garantiza el ejercicio del derecho a convivir en un ambiente sano y seguro, de nada sirve discutir que estos espacios denominados públicos se deben dejar para uso del conglomerado en general si al convertirse en zonas abandonadas no van a poder ser aprovechados contrario sensu van a ser una limitante por su condición de inseguridad.

Si bien es cierto que el espacio público esta para el disfrute de todos, también lo es que determinados espacios con la calificación de públicos pueden ser mejor aprovechados y conservados si se regula su seguridad, mantenimiento y conservación de la mano de particulares, como lo preceptúa el texto del proyecto de manera transitoria y en virtud de autorización de la autoridad competente con las limitaciones normativas.

Alfonso Alcales Moreno
 Tel: 315 2620099
 Colegio Administradores de P.A.T.

Sonia
 Abril 27/17
 10:00 AM

Localidad Esgativo
Agrupación el Pedregal 1

Debe haber MAS comunicacion
sobre la ley en los condominios
y la ciudades intermedias.

Los consejos deben hacer debates
sobre la ley.

El encerramiento es indispensable
en los condominios y especialmente
en los parques y son de propiedad
del condominio.

YANETH IVONNA PEÑA Oviedo
cc 38242017 Itagay
cc 3183734946

Recibido
27 de mayo 17
10:52

BOGOTÁ ABOGADO 27 DE 2017

Señores:

CONSEJO PRIVILEGIADO
PRESIDENTE SILVIO CARRASQUILLA.

ASUNTO: PETICIONES QUEJAS Y RECLAMOS

Como Administrador de la Unidad Residencial
BOYA III LOCALIDAD DE KENEDY (B), SOLICITO
QUE LOS ACUERDOS DE DADO ESPACIO PUBLICO
EN CONCESION CON TERCEROS "SUBROGACIONES"
SEJA NOTIFICADO Y QUE ESTE ASUNTO DE
ESPACIOS PUBLICOS Y ENCERRAMIENTOS DE
PROPIEDAD HORIZONTAL SE MAN AUTORIZADOS
POR LA ALCALDIA LOCAL Y NO POR AQUELLOS
TERCEROS QUE SE LUEGAN, ADICIONAL RECLAMAR
Y USARME QUE LOS ENCERRAMIENTOS OBSTACULIZAN
UNA SEGURIDAD A LOS PROPIETARIOS OPTIMOS
Y CON GARANTIAS SOLIDARIAS COMO ANTIESTR-
ANOS GARANTIZAMOS EL BUEN USO DE ESTOS
ESPACIOS PUBLICOS Y LA CONSERVACION DE
ZONAS VERDES. EN ESTA UNIDAD RESIDENCIAL
BOYA III, TENEMOS LOS SIGUIENTES PROBLEMAS.

- 1 AUMENTO DE PROLIFERACION.
- 2 VENTA DE ALQUILACIONES
- 3 INBIENES CON DIFERENTES CLASES DE ZONAS.
- 4 NO HAY EIB DE ALGO POR PARTE DE LA
POLITICA NACIONAL DE COLONISTA.
- 5 NO HAY COMPROMISO POR PARTE DE LA
ALCALDIA LOCAL
- 6 LAS INTENCIONES ENCERRAMIENTOS NO REALIZAN
MANTENIMIENTO EN ESTAS ZONAS VERDES.

ATT.

JUANATA H RODRIGUEZ H
cc: 302297695 BOGOTÁ. JHEN-HARRIS@HOTMAIL.COM

Sonia
Abogada
10:05 AM

Bogotá, D.C. Abril 29 de 2017.

Señores:
Comisión Primera
Cámara de Representantes.

Mt. H. Representante TELEFONO TORRES.

Ciudad

Respetados Señores:

José Arlejo Rojas Espinoza, Guatemalteco residente en
esta ciudad, desplazado con la c.c. N.º 6.760.004, es
representante de "Victimas del Conflicto Armado", sobre
temas, tiene en cuenta nuestra organización de víctimas.
En la lucha por la reivindicación de nuestros derechos,
logramos contra el poder, el derecho a una vivienda digna,
ubicada en la zona B9A D.º 45 A-3850-
Haciendas, en donde nos ubicamos con nuestros familiares, personas
de que por sus idomas a víctimas PPA. Pero resulta que con sus
autoridades PPA, se está intentando por diversos procedimientos
socialmente.
En razón a ello, solicitamos, por conductos, en que quienes se encarga
de, "nuestro tema socialmente", es decir, que nos permitan pasar
la zona del encerramiento del Compañero, que es un tema muy valioso
nuestro, todo y, no dudo hay otros, sobre el tema de Aperturas, desde
sus métodos etc.
En un momento, sobre un convenio de amplias zonas de talleramiento
te. Lo presento para conocimiento y firma de ustedes.
Hecho comunicativo en la C.A. B9A-45-A-3850-
Haciendas, Itagay, en la ciudad de Bogotá, por el cual
se le hace un convenio adicional, mi número es 318 373 4946
y mi correo: yanethivonna@outlook.com
Cordialmente,
YANETH IVONNA PEÑA

SILVIO JOSÉ CARRASQUILLA TORRES
PRESIDENTE

Dora Sonia Cortes Castillo
DORA SONIA CORTES CASTILLO
SECRETARIA