

MEMORANDO**400****Bogotá D.C.****PARA: JUAN SEBASTIÁN BELLO GONZALEZ**
Director de Relaciones Políticas**DE: CARINE PENING GAVIRIA**
Subsecretaria de Gestión Institucional**ASUNTO:** Respuesta al Cuestionario de la Proposición 156 de 2025, de los Honorables Concejales Julián Rodríguez Sastoque y Julián Felipe Triana Vargas. Radicado 20251700037453.

Cordial saludo;

En atención a la comunicación allegada por parte de la Dirección de Relaciones Políticas solicitando respuesta al Cuestionario de la Proposición 156 del 29 de enero de 2025, presentado por los Honorables Concejales Julián Rodríguez Sastoque y Julián Felipe Triana Vargas, sobre “*Problemáticas, retos y oportunidades de la Propiedad Horizontal de uso Residencial en Bogotá*”, de manera atenta se da respuesta con base en la información remitida por el Servicio de Atención a la Ciudadanía, vía email y por la Dirección de Tecnología e Información, vía email, en los siguientes términos:

Numeral 1. “Sírvase informar de acuerdo con las competencias de cada entidad, cómo se está dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 en materia de Propiedad Horizontal de uso residencial en la ciudad de Bogotá. Detalle lo siguiente:”

a. “Describa sus competencias y acciones en materia de Propiedad Horizontal.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que, a través de las Alcaldías Locales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, se encarga de la inscripción y posterior certificación de la existencia y representación legal de las propiedades horizontales ubicadas en el territorio del Distrito Capital de Bogotá.

Para ese fin, la Entidad ha dispuesto un sistema virtual de acceso 24 horas al día, los siete días de la semana, con el fin de que los usuarios soliciten el registro de la propiedad horizontal y/o de sus representantes legales y/o revisores fiscales, dando respuesta a los tres trámites dispuestos por la entidad: Inscripción de la Propiedad Horizontal, Actualización del Representante Legal y Extinción de la Propiedad Horizontal. Adicionalmente a través del sistema, también se pueden solicitar las certificaciones que requieran sobre la existencia de la propiedad horizontal y los representantes legales de las mismas o sus revisores fiscales.

b. “De acuerdo con sus competencias, ¿cuántas personas atendió en sus programas, planes, proyectos y/o estrategias desde el año 2016 hasta la fecha de la presente comunicación en temas relacionados con la Propiedad Horizontal?”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que el sistema establecido para el registro de la Propiedad Horizontal ubicada en el Distrito Capital migró a virtual en el año 2019, en ese orden de ideas, el sistema reporta que se han atendido noventa y cuatro mil trescientas noventa y cuatro (94394) solicitudes desde el 2019 y hasta el 29 de enero de 2025.

Numeral 2. “Sirvase informar en detalle el número de propiedades horizontales registradas en la ciudad desde 2016 hasta la actualidad. Favor especificar:

a. Localidad.

b. UPZ.

c. Barrio.

d. Año de registro.

e. Tipo de propiedad horizontal.

f. Número de unidades habitacionales por propiedad horizontal.

g. Demás aspectos relevantes.”

Numeral 5. “Sirvase informar hasta la fecha cuántas propiedades horizontales comerciales y residenciales se encuentran registradas y certificadas en el Distrito Capital y qué entidad lleva el registro estadístico, por favor discrimine esta información por localidad y con su respectiva georreferenciación.”

La Secretaría Distrital de Gobierno entrega el documento Excel denominado “Base de datos Propiedad Horizontal” con la información solicitada respecto de las quince mil ochocientos cincuenta y seis (15.856) propiedades horizontales registradas en el Distrito Capital, en la hoja denominada “P.H. Registradas 2019-2025” precisando que la plataforma no contiene en su base de datos la información correspondiente a la UPZ y número de unidades habitacionales por propiedad horizontal.

Del total de propiedades horizontales registradas 18.090 corresponden a vivienda y 551 a actividades comerciales, en la hoja denominada “Tipo P.H. 2019- 2025”

Así mismo, como se mencionó en la respuesta al numeral 1a. la Secretaría Distrital de Gobierno, a través de las Alcaldías Locales, realiza el registro e inscripción de las propiedades horizontales ubicadas en el Distrito Capital de Bogotá.

Numeral 9. “Sirvase informar en detalle por cada Alcaldía Local el número de solicitudes de certificado de propiedad horizontal que están pendientes por resolver. Favor especificar:

a. Fecha de radicación de la solicitud.

b. Estado de la solicitud.

c. Alcaldía Local a cargo

d. Barrio

e. UPZ.

f. Demás aspectos relevantes.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que revisado el sistema de solicitudes de registro de Propiedad Horizontal y/o de actualización de sus representantes legales, al 29 de enero de 2025, existen ciento noventa y cinco (195) solicitudes de trámite en las alcaldías locales pendientes de resolver, las cuales se encuentran en cualquiera de los siguientes estados de la solicitud: aprobado, pendiente por aprobación de alcalde, devuelto,

en trámite, subsanado y para subsanar, como se muestra en la hoja denominada “Trámites pendientes” del documento Excel anexo denominado “Base Datos Propiedades Horizontales”

Numeral 11. “Sírvese informar cuál es el procedimiento actual para la expedición del documento de la certificación de existencia de personería jurídica y la certificación de representación legal de las propiedades horizontales en Bogotá.”

Numeral 14. “Sírvese informar en detalle qué criterios utilizan las Alcaldías Locales para aprobar o rechazar la expedición de estas dos certificaciones y cuáles son las razones más comunes para que las alcaldías locales rechacen o demoren su expedición.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que el procedimiento establecido para la expedición del documento de certificación de la persona jurídica – Propiedad Horizontal y la certificación del representante legal de la propiedad horizontal, se encuentra contenido en los documentos internos denominados “Instrucciones para la Expedición Certificado de Propiedad Horizontal, Extinción de la Propiedad y Actualización de la Representación Legal a través del aplicativo BIZAGI SAC-IN005 V5” y “Procedimiento para la recepción, verificación, rechazo o aprobación de solicitudes relacionadas con los trámites de propiedad horizontal SAC-P004 V2”, anexos, los cuales se encuentran publicados y son de acceso permanente en línea, por parte de los servidores públicos y contratistas de la entidad que tienen a su cargo la atención del proceso de registro y certificación de la propiedad horizontal, sus representantes legales y revisor fiscal.

Los documentos requeridos para los trámites de registro de la propiedad horizontal, para el registro del representante legal o del revisor fiscal, así como las causales de subsanación y/o de rechazo de las solicitud, están expresa y taxativamente enunciados en los citados documentos. En consecuencia, la actividad desarrollada por las Alcaldías Locales respecto de los trámites de registro y certificación de la Propiedad Horizontal, de sus representantes legales y de su revisor fiscal, se encuentra enmarcado en el procedimiento establecido para tal efecto.

Teniendo en cuenta que el proceso se desarrolla bajo el principio constitucional de la buena fe, el contenido y la autenticidad de los documentos que radica el peticionario, no es verificado por parte de las Alcaldías Locales. En consecuencia, las causales de rechazo más comunes de las solicitudes de registro de propiedad horizontal, su representante legal o su revisor fiscal, son:

- a. Documentos incompletos o errados
- b. Error en el diligenciamiento del formulario de solicitud del registro de la propiedad horizontal, su representante legal y revisor fiscal.

Numeral 12. “Sírvese informar en detalle el número de trámites de certificaciones de persona jurídica de propiedad horizontal expedidos por cada Alcaldía Local desde el año 2016 hasta la fecha de respuesta de esta proposición.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que desde el 2016 hasta el 28 de enero de 2025 se han expedido 52.805 certificaciones de propiedad horizontal, que incluyen inscripción, actualización y extinción, las cuales han sido expedidos por las Alcaldías Locales, como se señala a continuación:

CERTIFICACIONES EXPEDIDAS POR ALCALDÍA LOCAL	
LOCALIDAD	TOTAL CERTIFICADOS
ANTONIO NARIÑO	208
TUNJUELITO	214
USME	278
LOS MÁRTIRES	404
RAFAEL URIBE URIBE	405
CANDELARIA	457
PUENTE ARANDA	461
SAN CRISTÓBAL	551
CIUDAD BOLÍVAR	554
BARRIOS UNIDOS	1058
BOSA	1086
SANTA FE	1747
FONTIBÓN	2564
KENNEDY	2733
ENGATIVÁ	2883
TEUSAQUILLO	3629
CHAPINERO	9580
SUBA	9375
USAQUÉN	14608
Total	52805

Numeral 13. “Sírvase informar en detalle el número de trámites de certificaciones de representación legal de propiedad horizontal expedidos por cada Alcaldía Local desde el año 2016 hasta la fecha de respuesta de esta proposición”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que desde el 2016 hasta el 28 de enero de 2025 se han expedido 52.782 certificaciones de representación legal de las propiedades horizontales, que incluyen inscripción y actualización, las cuales han sido expedidos por las Alcaldías Locales, como se señala a continuación:

**CERTIFICADOS GENERADOS 2019 - 29 ENERO 2025
INSCRIPCIÓN - ACTUALIZACIÓN**

LOCALIDAD	INSCRIPCIÓN REALIZADA	ACTUALIZACIÓN REALIZADA	TOTAL DE CERTIFICADOS GENERADOS
ANTONIO NARIÑO	92	116	208
TUNJUELITO	72	142	214
USME	77	201	278
LOS MÁRTIRES	153	251	404
RAFAEL URIBE URIBE	164	241	405
CANDELARIA	153	304	457
PUENTE ARANDA	390	71	461
SAN CRISTÓBAL	182	369	551
CIUDAD BOLÍVAR	193	361	554
BARRIOS UNIDOS	353	702	1055
BOSA	328	758	1086
SANTA FE	664	1084	1748
FONTIBÓN	752	1812	2564
KENNEDY	745	1988	2733
ENGATIVÁ	878	2005	2883
TEUSAQUILLO	1532	2097	3629
SUBA	2999	6376	9375
CHAPINERO	3635	5941	9576
USAQUÉN	5279	9322	14601
Total	18641	34141	52782

Numeral 15. “Sírvase informar en detalle si existe un plazo establecido por la normatividad para la expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las propiedades horizontales. Si es así, ¿se está cumpliendo?”

Numeral 16. “Sírvase informar en detalle por cada Alcaldía Local el promedio de tiempo de respuesta a cada solicitud de certificación de representación legal de propiedades horizontales desde 2016 hasta la actualidad.”

La Secretaría Distrital de Gobierno, informa que de conformidad con el artículo 13 de la Ley 1755 de 2015, las alcaldías locales cuentan con un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta a las solicitudes de expedición de certificado de existencia de las propiedades horizontales de sus representantes legales, los cuales inician desde la fecha de radicación de la solicitud por parte del interesado junto con los documentos exigidos para obtener el trámite correspondiente.

En el evento que se requiera modificar y/o aportar algún documento, se genera una comunicación al peticionario indicándole que cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días, contados a partir del día siguiente del recibo de la solicitud de corrección, para aportar los documentos corregidos que se estén solicitando. Si se vence el término otorgado para la subsanación, sin recibir los documentos requeridos, de acuerdo con lo establecido en

el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 del 2015, se entenderá desistida la petición y se finalizará el trámite.

En consecuencia, los términos de ley se aplican desde el momento en que la solicitud es recibida con la totalidad de los requisitos establecidos para tal finalidad. Al analizar el promedio anual de tiempo de respuesta a las inscripciones de las propiedades horizontales, así como de las actualizaciones de sus representantes legales o de su revisor fiscal, encontramos desde el 2019 al 2024 se presenta una disminución notable en los tiempos de respuesta a las solicitudes del ciudadano, el cual en promedio desde 2021 se encuentra en 18 días hábiles.

Al respecto, es importante anotar que dicho promedio se ve principalmente afectado por incrementos estacionales de las solicitudes de los certificados, situación ocasionada por la celebración de las asambleas de copropiedad en el mes de marzo, en desarrollo del artículo 39 de la Ley 675 del 2001.

La Secretaría Distrital de Gobierno en sus procesos administrativos de generación de los certificados de la copropiedad, ha evidenciado fuertes diferencias entre las localidades en el manejo eficiente de los servicios de internet, lo cual afecta los servicios en línea, como lo es actualmente el de la propiedad horizontal. Esta dificultad se suma a la falta de conocimiento del proceso y de los documentos soporte del mismo, por parte de los administradores de las copropiedades; situación que ha sido atendida adecuadamente por la Secretaría Distrital de Gobierno, al establecer la obligatoriedad para las Alcaldías Locales de poner a disposición del ciudadano canales de atención presenciales, virtuales y telefónicos, con el fin de brindar atención, orientación y acompañamiento funcional para que el ciudadano logre el registro adecuado de su solicitud; obligatoriedad que está incorporada en el Instructivo del procedimiento de expedición del certificado de la copropiedad anexo.

Adicionalmente, el nivel central de la Secretaría Distrital de Gobierno capacita a la comunidad de las Alcaldías locales que así lo requieran, sobre el manejo del aplicativo dispuesto para las solicitudes de inscripción y certificación de la propiedad horizontal.

Numeral 17. “Sirvase informar el número de quejas y reclamos presentados ante las Alcaldías Locales por retraso en la expedición de la certificación de representación legal para propiedad horizontal desde el 2016 hasta la actualidad.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que el Sistema Distrital Bogotá Te Escucha-BTE, desde el 2018, bajo el criterio parametrizado como “Ley 675 Certificado de Propiedad Horizontal”, no tiene un parámetro pre establecido para registrar en el de manera exclusiva, las quejas o reclamos por retraso en la expedición de la certificación de representante legal; situación que se pondrá en conocimiento de la Secretaría General, administradora del sistema, solicitando la incorporación de dicho criterio como una acción de mejora.

Numeral 18. “Sirvase informar en detalle las acciones que está implementando cada Alcaldía Local para simplificar y/o agilizar el proceso de expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las propiedades horizontales.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que las Alcaldías Locales han venido promoviendo diferentes tipos de iniciativas con el fin de brindar atención oportuna a las solicitudes de registro y expedición de certificados de existencia de la propiedad horizontal, de su representación legal y de su revisor fiscal; entra las que se destacan la designación de auxiliares de apoyo a los profesionales, la realización de seguimiento a las solicitudes para dar cumplimiento a los términos trazados en el procedimiento e instructivo y brindar apoyo y orientación a los

solicitantes de manera presencial, en las instalaciones de las Alcaldías Locales, a fin de disminuir los errores de éste al momento de cargar los documentos.

Numeral 19. “Sirvase informar en detalle cómo se garantiza en cada Alcaldía Local que no haya conflictos de interés de los contratistas y funcionarios encargados de la expedición de estas certificaciones de existencia y representación de propiedades horizontales.”

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que en el proceso de vinculación de los servidores público a la planta de personal de la entidad y de contratista, tanto en el nivel central, como en las Alcaldía Locales, lo realiza dando cumplimiento integral de los requisitos establecido para tal finalidad en la ley.

Al respecto, la Ley 190 de 1995 establece la obligación a cargo de la totalidad de aspirantes a empleos públicos o a celebrar contrato de prestación de servicios con una entidad pública debe informar si están incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.

La Ley 190 de 1995. “Por la cual se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la Administración Pública y se fijan disposiciones con el fin de erradicar la corrupción administrativa, establece:

“A. Control sobre el Reclutamiento de los Servidores Públicos

“Artículo 1º.- Todo aspirante a ocupar un cargo o empleo público, o a celebrar un contrato de prestación de servicios con la administración deberá presentar ante la unidad de personal de la correspondiente entidad, o ante la dependencia que haga sus veces, el formato único de hojas de vida debidamente diligenciado en el cual consignará la información completa que en ella se solicita:

- 1. “Su formación académica, indicando los años de estudio cursados en los distintos niveles de educación y los títulos y certificados obtenidos.*
- 2. Su experiencia laboral, relacionando todos y cada uno de los empleos o cargos desempeñados, tanto en el sector público como en el privado, así como la dirección, el número del teléfono o el apartado postal en los que sea posible verificar la información.*
- 3. Inexistencia de cualquier hecho o circunstancia que implique una inhabilidad o incompatibilidad del orden constitucional o legal para ocupar el empleo o cargo al que se aspira o para celebrar contrato de prestación de servicios con la administración...” (Subrayado fuera del texto original)*

A su vez, el párrafo segundo del Decreto 367 de 2014, establece:

Artículo 9º. A partir de la expedición del presente Decreto el Sistema General de Información Administrativa del Distrito Capital - SIGLA, se denominará “Sistema de Información Distrital del Empleo y la Administración Pública - SIDEAP-, sistema que será Administrado por el Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital -DASCD-.

Parágrafo 1º. El Sistema de Información Distrital del Empleo y la Administración Pública - SIDEAP- servirá para recopilar, registrar, almacenar, administrar, analizar y suministrar información en temas de organización y gestión institucional, empleo público y contratos de prestación de servicios profesionales en el Distrito Capital; con el objetivo de soportar la formulación de políticas y la toma de decisiones por parte de la Administración en los temas de gestión de la organización institucional y de talento humano en cada entidad del Distrito Capital; y permitir el ejercicio del control social, suministrando a los ciudadanos la información requerida....”

En este orden de ideas la totalidad de los servidores públicos y de los contratistas de las Entidades del Distrito, han registrado su hoja de vida y han realizado la declaración de conflictos e inhabilidades, así como sus bienes, de manera previa a la posesión del cargo y/o celebración del respectivo Contrato de Prestación de Servicios, dando de esta de esta manera transparencia a la vinculación de servidores públicos y a la contratación de prestación de servicios del Distrito Capital.

Ahora bien, en el evento que se presente un impedimento y/o una recusación de algún servidor público o contratista, el mismo se tramita de conformidad con las normas que regulan este aspecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Numeral 20. “Sírvase informar el estado de funcionamiento del software BIZAGI utilizado para la expedición de la certificación de existencia y representación legal de las propiedades horizontales en Bogotá. Por favor indicar:

- a. Número de solicitudes que se reciben por medios virtuales y número de solicitudes recibidas por medios físicos.***
- b. Fallas más comunes que se han presentado en su funcionamiento.***
- c. Estado del contrato para su funcionamiento.***
- d. Demás aspectos relevantes.”***

La Secretaría Distrital de Gobierno informa que el software Bizagi utilizado en la entidad para recopilar la información relacionada con las bases de datos de las propiedades horizontales del Distrito Capital, así como de sus representantes legales y revisor fiscal, presenta funcionamiento estable constante, veinticuatro horas diarias, los siete días de la semana.

Las solicitudes relacionadas con la propiedad horizontal, su representante legal y revisor fiscal, se reciben en su totalidad de manera virtual, mediante el diligenciamiento de un formulario por parte del interesado; en el 2024 se radicaron 1275 solicitudes y, en el período transcurrido en el 2025 hasta el 3 de febrero, se han registrado 90 solicitudes.

El software en general presenta funcionamiento ininterrumpido, como resultado del proceso de mantenimiento preventivo que se realiza a la plataforma a nivel de infra estructura, de servidores, bases de datos y borrado de archivos temporales para mantener un buen funcionamiento del sistema. Los inconvenientes que se han presentado son los normalmente asociados con los software en general, es decir, los correspondientes a la necesidad de actualizarlo para que responda a un mayor volumen de usuarios, de registro de base de datos, de generación de informes, entre otros; circunstancias que ocasiona también la revisión de la infraestructura misma del software.

El mantenimiento del software Bizagi destinado a la propiedad horizontal, está a cargo de un servidor público vinculado a la planta de personal de la Entidad, que cuenta con conocimientos y experiencia específica en Bizagi y en el funcionamiento de la plataforma asignada a la propiedad horizontal.

Por otra parte, en el proceso de mejoramiento del software se ha actualizado la infra estructura tecnológica, a nivel de servidores en la nube del módulo de cara al ciudadano, esto para facilitar el acceso y el uso de la plataforma, así como los niveles de seguridad en la administración del servicio. Adicionalmente, se han actualizado las encuestas de opinión de los usuarios, con el fin de tener información que permita conocer la

percepción del servicio y las necesidades que presentan los usuarios para adoptar oportuna y adecuadamente las modificaciones que se requieran para mejorar la satisfacción en el uso de la herramienta.

Dentro de las principales actividades que se están adelantando en este momento, está la orientada a dar cumplimiento al artículo 182 del Plan Distrital de Desarrollo, sobre el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal - RUA, para lo cual se están realizando mesas de trabajo con el fin de implementar los ajustes necesarios para lograr agilizar y facilitar a los ciudadanos la consulta de la información relacionada de los administradores de copropiedades.

Atentamente,

**CARINE PENING GAVIRIA**

Subsecretaria de Gestión Institucional

Anexos.

Excel "Base de datos Propiedad Horizontal"

PDF SAC-P004 V2 Procedimiento para expedición certificado de PH

PDF SAC-IN005 V5 Procedimiento para expedición certificado de PH

Elaboró y Revisó: Jeanet Barbosa Verano - Contratista SGI

