



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Gestión Social y Administrativa del Patrimonio Inmobiliario Distrital

7401

19-01-2011

Objetivo Estructurarte	06 – Gestión pública efectiva y transparente
Programa	49 - Desarrollo Institucional Integral
Línea de Acción	Organización armónica administrativa
Meta Proyecto	Administrar el 100% de bienes fiscales a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Motivo de la Modificación: ACTUALIZACION PROYECTO DE INVERSION PARA LA VIGENCIA 2011

Fecha Actualización 19-01-2011





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA O NECESIDAD

Históricamente el manejo de la propiedad inmobiliaria Distrital fue ineficiente y desordenado, generando deterioro y en algunos casos riesgo de pérdida de estos activos, tal es el caso del aprovechamiento de los mismos por los particulares en desmedro del patrimonio público. De hecho, antes de iniciar su gestión, la extinta Procuraduría de Bienes, hoy Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, detectó que la administración no conocía la cantidad, estado, ni utilización de la propiedad inmobiliaria del Distrito; muchos inmuebles estaban siendo usufructuados por los particulares, no prestaban un servicio público, no rentaban ingresos y si causaban detrimento patrimonial. En múltiples casos estaban soportados por mecanismos de utilización plenamente desfavorables para el Distrito y los cánones que pagaban los arrendatarios eran irrisorios, según lo estipulado o sencillamente no se pagaban.

Por tal razón y desde la creación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público hasta la fecha, se inició y se ha venido implementando un proceso de depuración, administración y saneamiento de la propiedad inmobiliaria del Distrito, que ante todo aspira diagnosticar, sanear y reajustar técnica y jurídicamente los procesos de administración de la propiedad inmobiliaria, así mismo fortalecer la venta a terceros y la entrega de los mismos para utilización y beneficio de las entidades del Distrito que lo requieran.

Este proceso incluye actividades de gerencia inmobiliaria, pago de servicios públicos, de tributos o gestión de exenciones para los mismos, vigilancia, seguros y reparaciones locativas y mantenimiento físico, jurídico y financiero de la propiedad inmobiliaria Distrital.

Por ello, la gestión y administración inmobiliaria de los bienes del Distrito es una necesidad fundamental para proteger el patrimonio público y hacerlo productivo para la administración y la ciudad. La definición de políticas de manejo de estos activos, la administración inmobiliaria de los mismos, la incorporación de bienes fiscales que se continúan identificando y saneando en el presente y en el futuro próximo, la disminución de costos de funcionamiento para las diferentes entidades y organismos públicos que se benefician de las instalaciones físicas existentes, son los factores que justifican el esfuerzo destinado a desarrollar un sistema de administración inmobiliaria eficiente, que optimice el uso de los recursos existentes y que asegure la sostenibilidad del patrimonio público.

2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Los **bienes de la unión** o **bienes fiscales**, son todos aquellos cuyo uso no pertenece a los habitantes, es decir, su dominio y administración están a cargo de la República.

De este modo, los bienes fiscales son un conjunto de inmuebles pertenecientes al Distrito Capital, utilizados para el desarrollo de sus funciones, los cuales, han sido incorporados a su inventario de diferentes maneras.

Fecha Actualización 19-01-2011





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Conforme en lo establecido en el Acuerdo 18 de 1999, corresponde a la Defensoría del Espacio Público, Ejercer la administración, directa o indirectamente, de todos los bienes inmuebles del nivel central del Distrito Capital¹.

A diciembre de 2007, se logró consolidar un inventario de 1.193 bienes fiscales que serán objeto de administración en el presente Plan de Desarrollo “Bogotá Positiva para vivir mejor”, se verificó el estado físico de 1.400 inmuebles de propiedad del Distrito Capital y se suscribieron 953 documentos y seguimiento a 37 contratos de arrendamiento vigentes, los cuales vienen siendo objeto de constante seguimiento y gestión.

A través de la promoción y entrega de inmuebles a otras entidades, se evidencia una importante disminución en las erogaciones financieras realizadas por la administración distrital para solventar las necesidades de infraestructura, tendientes a desarrollar los proyectos de inversión social.

Por otra parte, mediante la **gerencia inmobiliaria** se promueve la defensa de los intereses del Distrito en el pago de algunos servicios públicos y los cobros por concepto de valorización, incrementando la capacidad de disminuir los costos operativos.

A la fecha, está operando el sistema de administración directa de los inmuebles existentes que no estén bajo la administración de otras entidades; a su vez, se está promocionando la suscripción de documentos destinados a normalizar la tenencia de un importante número de inmuebles de propiedad del Distrito Capital – Sector Central, administrados de hecho por entidades Distritales y Nacionales y se están procesando las solicitudes para atender requerimientos adicionales de entidades del Distrito. Aquí, la Defensoría del Espacio Público tiene previsto alcanzar la más absoluta claridad sobre la situación de la totalidad de los predios fiscales, mediante procesos de saneamiento e inventario, para lo cual es necesario disponer de los recursos y de la capacidad institucional que sustentan el presente proyecto de inversión.

3. POBLACIÓN Y ZONA AFECTADAS Y GRUPO OBJETIVO

En razón a la naturaleza del proyecto, sus acciones se llevarán a cabo en toda la ciudad y sus impactos beneficiarán tanto a los bienes fiscales y bienes de uso públicos en condición especial como al entorno de los mismos, básicamente al regularizarse y recuperarse física, jurídica y financieramente.

De análoga manera, se favorecerá a las diferentes organizaciones y entidades que podrán desarrollar sus proyectos, algunos de estos de beneficio social, racionalizando costos de inversión en infraestructura física.

3.1 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

En términos generales, se beneficia toda la ciudad al recuperar un capital físico y poder mantenerlo en óptimas condiciones arquitectónicas, jurídicas y financieras.

¹ Artículo 6 Acuerdo 18 de 1.999
Fecha Actualización 19-01-2011



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

4. OBJETIVOS DEL PROYECTO

4.1 OBJETIVO PRINCIPAL

Mejorar y/o aumentar la capacidad de gestión del Distrito a través del DADEP, para administrar oportuna y adecuadamente, los bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial, así como lograr su saneamiento administrativo, apoyar en el saneamiento jurídico y definir procedimientos para la gestión del patrimonio inmobiliario del Distrito.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mejorar y/o aumentar la capacidad de gestión del Distrito a través del DADEP, para administrar oportuna y adecuadamente, los bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial², así como lograr su saneamiento administrativo, apoyar en el saneamiento jurídico y definir procedimientos para la gestión del patrimonio inmobiliario del Distrito.
- Suscribir los documentos con las Entidades Distritales y/o Nacionales que administran de hecho y en forma directa inmuebles fiscales y aquellos de uso público en condición especial, de propiedad del Distrito Capital y su correspondiente seguimiento para la normalización de la tenencia.
- Entregar inmuebles a Entidades Distritales y Nacionales que lo requieran de acuerdo a sus programas y la destinación que hagan de los mismos.
- Cumplir con las obligaciones de pago de servicios, seguros, tributos y vigilancia de los inmuebles a cargo de la Defensoría del Espacio Público en administración directa o indirecta.
- Realizar las adecuaciones físicas mínimas e indispensables en los bienes administrados por el DADEP.
- Mejorar las condiciones de contratación de los bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial, del Distrito que han sido entregados en arrendamiento o comodato

5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS - JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

Dado que la Defensoría del Espacio Público no cuenta con la infraestructura necesaria para la ejecución del proyecto, las alternativas que se describirán serán las seleccionadas, bajo el sistema de contratación:

- **Apoyo jurídico:** Contratar la prestación de los servicios profesionales de un grupo de abogados para apoyar la administración de inmuebles de propiedad del Distrito Capital-Sector Central y los aspectos relacionados con la elaboración de documentos contractuales de entrega y recibo, seguimiento al cumplimiento de las obligaciones de los documentos suscritos, la proyección de las modificaciones a que haya lugar y en la entrega y recibo material de inmuebles.
- **Servicio vigilancia:** Contratar la prestación del servicio de vigilancia y seguridad integral para la permanente y adecuada protección de los bienes inmuebles de propiedad del Distrito Capital por los que

² Son aquellos bienes que según su naturaleza y destinación son de uso público, pero en ellos se han construido dotacionales como: colegios, salones comunales etc.

Fecha Actualización 19-01-2011



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

el DADEP sea o fuere legalmente responsable y así como de aquellos por los que les correspondiere velar en virtud de disposición legal, contractual o convencional.

- **Seguros:** Contratar la expedición de las pólizas de seguros por concepto de cánones de arrendamiento y de todas aquellas requeridas para la adecuada protección de los bienes e intereses patrimoniales de propiedad de Bogotá D.C por los que el DADEP sea o llegare a ser legal o convencionalmente responsable.
- **Adecuación física de bienes inmuebles:** Contratar la mano de obra y el suministro de materiales de construcción, artículos de ferretería, cerrajería, herramientas, artículos eléctricos, pinturas y demás productos afines de conformidad con la descripción, especificaciones y demás condiciones exigidas por el DADEP para los inmuebles de propiedad del Distrito Capital, administrados directa o indirectamente por esta entidad.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de Gestión Social y Administrativa del Patrimonio Inmobiliario Distrital, no solamente trasciende las diferentes Administraciones Distritales, si no, que de análoga manera complementa y apoya las gestiones de los proyectos de otras Entidades Distritales y/o Nacionales.

El proyecto está estructurado por un conjunto de actividades que se articulan entre sí, a su vez, orgánicamente se estructura a manera de una gerencia inmobiliaria pública, que cuenta a nivel interno con la gestión directa con entidades del orden Distrital, Nacional y/o particulares.

Por tanto, las actividades a desarrollar tienen la siguiente descripción:

- **Normalización y Seguimiento a la Tenencia.** Consiste en la suscripción de documentos con las Entidades Distritales y/o Nacionales que administran de hecho y en forma directa inmuebles fiscales y bienes de uso público en condición especial de propiedad del Distrito Capital y su correspondiente seguimiento.
- **Entrega de predios a Entidades Distritales, Nacionales y/o Particulares.** De acuerdo a las solicitudes y teniendo en cuenta las condiciones de conveniencia y oportunidad, beneficios y la destinación del inmueble, se adelantan los trámites de entrega mediante actas, convenios y/o contratos.
- **Vigilancia, Seguros, Tributos, Servicios Públicos y Cuotas de Administración.** Consiste en adelantar el trámite para licitar los servicios de vigilancia y seguros, así mismo en efectuar el pago de tributos, servicios públicos y cuotas de administración correspondiente a los bienes fiscales y bienes de uso público en condición especial de propiedad del Distrito y administrados por el DADEP.
- **Control y Seguimiento a Contratos de Arrendamientos y Pólizas de Seguros.** Consiste en la generación de órdenes de pago, registro de recibos de ingreso y/o depósitos judiciales,

Fecha Actualización 19-01-2011





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

liquidaciones, generación de reportes contables, control en cuanto a vencimiento de pólizas y actualización del Sistema de Información – SIDEPE.

- **Promoción y Venta de Inmuebles Fiscales Disponibles.** Previo ofrecimiento a todas las entidades del sector central y descentralizado del Distrito Capital y que no fueron aceptados, se inician los trámites pertinentes para la venta.
- **Recibo de inmuebles por Daciones en Pago.** Adelantar el reconocimiento y recibo material del inmueble, efectuar el saneamiento administrativo correspondiente a impuestos, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración, adecuación física de los inmuebles, seguros y vigilancia.
 - **Adecuación Física de la Propiedad Inmobiliaria Distrital.** Consiste en ejecutar las inversiones necesarias para garantizar el mantenimiento del buen estado físico de los inmuebles.
 - **Seguimiento al estado físico de los inmuebles.** Consiste en el seguimiento a los informes de visitas periódicas a los inmuebles de propiedad del Distrito Capital adelantadas por la Entidad.

7. METAS FÍSICAS DEL PROYECTO

No.	PROCESOS	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	COMPLEMENTO	ANUALIZACIÓN METAS				
					2008	2009	2010	2011	2012
1	Administrar directa o Indirectamente	1.755	inmuebles fiscales y públicos (*)	Del Distrito Capital	1.651	1.708	1.755	1.755	1.755
2	Entregar y Normalizar la tenencia	249	inmuebles fiscales y públicos	Del Distrito Capital	0	87	62	50	50
3	Hacer	1.300	Seguimientos (**)	A las obligaciones contenidas en los documentos de entrega suscritos	0	1.300	1.300	1.300	1.300

(*)En este caso la meta no se desagrega toda vez que la administración de los 1732 inmuebles es una constante durante la ejecución del Plan de Desarrollo.

(**)En este caso la meta no se desagrega toda vez que el seguimiento de los 1300 inmuebles es una constante durante la ejecución del Plan de Desarrollo.

8. BENEFICIOS DEL PROYECTO

El proyecto beneficiará en primer término al sistema de información de la Defensoría del Espacio Público SIDEPE, al permitirle a la entidad contar con información veraz y oportuna al regularizar, recuperar, depurar y realizar seguimiento físico, jurídico y administrativo a los bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial, de la entidad.

De análoga manera, se favorecerá a las diferentes organizaciones y entidades del orden Distrital y Nacional, las cuales podrán desarrollar sus proyectos, algunos de estos de beneficio social, racionalizando costos de inversión en infraestructura física.

Fecha Actualización 19-01-2011





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

En términos generales, se beneficia toda la ciudad al recuperar un capital físico al mantenerlo en óptimas condiciones físicas, jurídicas y financieras.

9. COSTOS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Componentes de Costos		RECURSOS ASIGNADOS					
		2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
1.	Administración inmobiliaria	716.979.917	1.144.000.000	840.378.599	1.004.730.000	1.221.898.684	2.943.608.601
1.1	Normalización, entrega y seguimiento técnico administrativo a la tenencia	-	200.100.000	150.480.000	117.810.000	220.488.480	338.298.480
1.2	Seguros de la propiedad inmobiliaria	25.000.000	13.400.000	19.992.521	21.000.000	29.766.882	75.766.882
1.3	Vigilancia	577.000.000	599.853.696	596.613.025	710.000.000	934.535.789	2.221.535.789
1.4	Servicios públicos	10.000.000	8.000.000	5.449.530	8.000.000	10.000.000	28.000.000
1.5	Tributos	10.363.392	20.000.000	23.315.284	25.000.000	10.000.000	45.363.392
1.6	Adecuación de bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial	28.848.219	292.336.304	30.000.000	105.420.000	-	134.268.219
1.7	Gastos imprevistos del patrimonio inmobiliario	9.206.840	2.310.000	43.900	2.200.000	2.408.301	13.815.141
1.8	Administración propiedad horizontal	52.561.466	-	6.484.339	7.300.000	4.899.744	64.761.210
1.9	Seguros y servicios públicos de los contratos de arrendamiento	4.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	9.799.488	21.799.488
TOTALES		716.979.917	1.144.000.000	840.378.599	1.004.730.000	1.221.898.684	2.943.608.601

10. INDICADORES DE EVALUACIÓN EX-ANTE DEL PROYECTO

Los indicadores utilizados se calcularon con base en las contrataciones realizadas con recursos de las vigencias 2004 - 2007, que hiciera la Defensoría del Espacio Público. Estas arrojaron los siguientes valores:

Valor anual promedio

Entrega y normalización de tenencia y Seguimiento a Documentos suscritos	115,689,414.20
Seguros de la propiedad inmobiliaria	25,965,730.40
Vigilancia	633,864,522.86
Servicios públicos	26,226,208.89
Tributos	16,148,623.40
Reparaciones locativas básicas	41,408,248.75
Administración - propiedad horizontal	15,980,089.00
Gastos Imprevistos del patrimonio inmobiliario	2,397,921.40

11. ASPECTOS INSTITUCIONALES Y LEGALES

Fecha Actualización 19-01-2011





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

El proyecto es fundamental para que la entidad cumpla su misión institucional que consiste en contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de Bogotá, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de la administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute colectivo y estimule la participación comunitaria. Esta misión y su desarrollo funcional, son mandatos del Acuerdo 18 de 1999, en armonía con el Decreto Distrital 138 de 2002, que crean la entidad y establecen su organización y funciones.

Los componentes de administración inmobiliaria, estarán a cargo de la Subdirección de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público. Estos son:

- Administración y Mantenimiento Físico Bienes Fiscales y aquellos de uso público³ en condición especial, a cargo del DADEP.
- Costos Operativos Bienes Fiscales.
- Definición e implantación de políticas y estrategias de administración
- Desarrollo de herramientas técnicas, jurídicas e informáticas para mejorar la gestión inmobiliaria.

12. ASPECTOS AMBIENTALES

El proyecto de inversión propuesto no tiene efectos ambientales negativos en su ejecución.

13. SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

El proyecto cumple una función de la administración en la que se ha avanzado notablemente en los últimos cuatro años y que ha permitido al Distrito mejorar sustancialmente su capacidad de gestión, necesidad que no puede delegarse o relegarse y en ese sentido la sostenibilidad del proyecto está asegurada.

A su vez, los efectos del proyecto y la ejecución de una adecuada política inmobiliaria, tienen beneficios que aseguran su conveniencia y su continuidad futura; de igual manera los ingresos por concepto de arrendamientos y los ahorros por entrega de inmuebles a otras entidades así como la necesidad de cuidar el patrimonio inmobiliario como un activo de la ciudad, aseguran suficientemente la sostenibilidad del mismo.

14. INDICADORES DE L PROYECTO

Nombre	Avance en la optimización de la administración de los bienes fiscales y aquellos de uso público en condición especial.
Formula	$\frac{\text{Número de Inmuebles fiscales y aquellos de uso público en condición especial, que durante el periodo han sido objeto de gestión}}{\text{Total de inmuebles fiscales aquellos de uso público en condición especial, a cargo de la entidad susceptibles de ser administrados}} * 100$

³ Son aquellos bienes que según su naturaleza y destinación son de uso público, pero en ellos se han construido dotacionales como: colegios, salones comunales etc.

Fecha Actualización 19-01-2011



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo

DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Definición de variables	<p>Número de Inmuebles que durante el periodo han sido objeto de gestión: Es la cantidad de inmuebles a los que la entidad le ha realizado administración directa o indirecta durante el periodo analizado.</p> <p>Total de inmuebles fiscales y aquellos de uso público en condición especial, a cargo de la entidad susceptible de ser administrados: Son los inmuebles que están registrados en la contabilidad, de los que se tiene certeza de la titularidad del Distrito (se encuentran certificados).</p>
Periodicidad	Semestral

15. DATOS DEL RESPONSABLE DEL PROYECTO

Responsable del Proyecto: Julian Ernesto Rodriguez Sierra
 Cargo: Subdirector de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público (E)
 Entidad: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
 Dirección: Cra. 30 No. 25 – 90 Piso 15
 Teléfono: 3 82 25 10
 Fecha de elaboración: 19-01-2011

FIRMA:

JULIAN ERNESTO RODRIGUEZ SIERRA

Subdirectora de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público (E)

Fecha Actualización 19-01-2011

