DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Guía de Administración Directa

Código: 127-GUIAP-03

Vigencia desde: 08-01-2020

Versión: 1

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Tabla De Contenido

1. INTRODUCCIÓN **3**

2. ADMINISTRACIÓN DIRECTA **3**

A) VIGILANCIA **4**

B) MANTENIMIENTO **6**

C) PÓLIZAS **7**

D) GASTOS ADMINISTRATIVOS – SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRACIÓN E IMPUESTOS **10**

1. Introducción

De acuerdo a lo descrito en la "Guía para la administración de bienes públicos y fiscales del nivel central" en el Departamento Administrativo existen dos (2) tipos de administración, la administración directa e indirecta:

- **Administración directa** Son las acciones de cuidado, protección, mantenimiento, pago de servicios públicos, pólizas y vigilancia de los bienes de uso público y/o fiscales del nivel central, ejercidas por las Entidades Distritales de orden central.
- **Administración indirecta** Son las acciones de cuidado, protección y mantenimiento, pago de servicios públicos, pólizas y vigilancia de los bienes de uso público y/o fiscales del nivel central ejercidos por las Entidades Distritales de orden descentralizado, nacional o particulares y con las cuales se suscribe el respectivo documento de entrega.

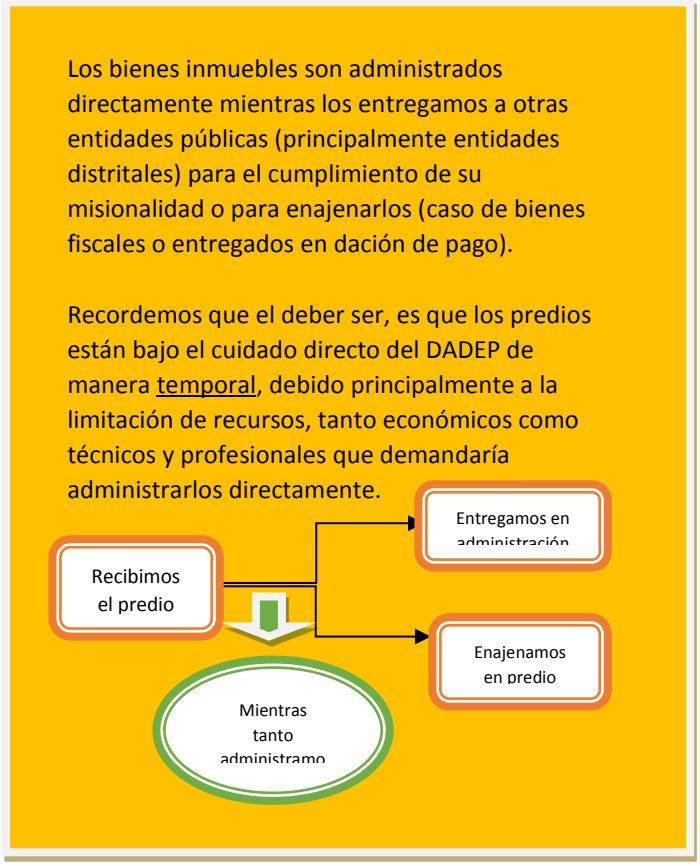
Cada tipo de administración tiene características propias y demanda actividades diferentes. No obstante y sin desconocer la importancia de la administración indirecta, el objetivo de este documento es la descripción del deber ser de las acciones propias únicamente de la administración directa.

2. Administración directa

Algunos de los bienes de uso público y/o fiscales se encuentran administrados por el DADEP, los cuales corresponden a los predios y/o construcciones que no han sido entregados en administración a otra entidad pública o privada y que se encuentren clasificados como: (i) bienes fiscales; (ii) zonas comunales; (iii) zonas de parqueadero, en concordancia a lo contemplado en el Decreto 552 de 2018.

Para ello y en el ejercicio de la administración directa se realizan contrataciones con diferentes empresas privadas, de acuerdo a la normatividad vigente, para la prestación de servicios requeridos y de esta manera llevar a cabo la correcta conservación y administración de los predios que no han sido entregados en administración a otras entidades o entre tanto se realiza el proceso de venta.

Dentro de las acciones con las cuales se interviene en el ejercicio de las actividades de administración directa se encuentran las acciones de: (i) vigilancia y seguridad; (ii) reparaciones y/o mantenimiento de los bienes inmuebles; (iii) pago de servicios públicos y de impuesto predial en los bienes inmuebles que



están ubicados fuera de Bogotá; y (iv) amparo en póliza de seguros.

Cada una de estas actividades se desarrolla respondiendo diferentes necesidades y obligaciones que tiene el DADEP para ejercer las funciones de defensa, inspección, vigilancia, regulación y control de la administración del patrimonio inmobiliario del Distrito. Sin embargo, no todos los predios requieren los mismos esfuerzos de vigilancia, mantenimiento y gastos administrativos; cada caso debe ser analizado en específico con el propósito de optimizar al máximo los recursos destinados para el cumplimiento de esas obligaciones.

En la Entidad dicho análisis se realiza por medio del formato de evaluación denominado "FORMATO DE EVALUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE BIENES INMUEBLES", el cual contiene una hoja para la evaluación de cada una de las obligaciones y que permitirá definir cómo se ejercerá el cuidado de ese bien mientras siga en custodia del DADEP.

Por su parte, las novedades por devolución de predios que anteriormente fueron objeto de documentos de entrega, nuevas incorporaciones y bienes recibidos por dación en pago, son focalizadas por el líder del área y posteriormente dirigidas a cada uno de los responsables de turno de cada una de las obligaciones, quienes deberán hacer uso del formato de evaluación para determinar qué obligaciones debe asumir el DADEP como administrador directo de esos bienes.

Adicionalmente, para realizar un control de manera integral desde la SAI a las actividades de Administración Directa se recomienda actualizar de manera constante (por demanda) la "MATRIZ DE BIENES INMUEBLES DE ADMINISTRACIÓN DIRECTA DEL DADEP" en la que intervienen los supervisores de cada uno de los temas, lo anterior con el propósito de tener información actualizada de las acciones realizadas.

A continuación se describe por qué se requiere realizar cada una de estas acciones y en general como se realizan las actividades de seguimiento.

a) Vigilancia

Uno de los deberes de los servidores públicos en relación a la protección, salvaguarda y aseguramiento de bienes e intereses del Estado, la normativa colombiana señala: Numeral 22 del Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019. (…) "Vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados" (…). Numeral 1 del Artículo 62 de la Ley 1952 de 2019. (…) "Faltas relacionadas con la moralidad pública. 1. Dar lugar a que por culpa gravísima se extravíen pierdan o dañen bienes del Estado o a cargo del mismo, o de empresas o instituciones en que este tenga parte o bienes de particulares cuya administración o custodia se le haya confiado por razón de sus funciones, en cuantía igual o superior a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales".(…) Circular conjunta de diciembre 16 de 2003, suscrita por el Contralor General de la República y el Procurador General de la Nación, sobre los deberes de las entidades en la administración y cuidado de los bienes, la responsabilidad fiscal y disciplinaria de los funcionarios públicos por pérdida o daño de los bienes a su cargo. En ese sentido, se evidencia el deber de las entidades públicas de vigilar, custodiar y salvaguardar los bienes y valores que les han sido entregados para cumplir con sus objetivos misionales y las funciones que le han sido encomendadas.

Para dar cumplimiento con lo establecido normativamente y teniendo en cuenta la responsabilidad de la Defensoría del Espacio Público en la administración directa, el DADEP realiza una contratación por licitación pública o por los mecanismos que permita la Ley, para proteger los bienes públicos a su cargo de posibles deterioros causados por invasión, violencia, hurto, intrusión y otras acciones que dañen los bienes o impidan entregarlos a otra entidad para su administración.

Estas acciones se realizan a través de una empresa autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada que cuenta con la infraestructura, cobertura y el personal requerido para atender adecuadamente esta necesidad a nivel nacional.

Ahora bien, el deber ser es ejercer la protección de todos los bienes inmuebles propiedad del Distrito, pero por limitación de recursos económicos se hace una priorización de los predios que requieren vigilancia, teniendo en cuentas los siguientes parámetros: Por política general, los predios sobre los cuales hay algún proceso judicial, son restituidos y/o son predios a cargo del DADEP por competencia[1] deben tener vigilancia, ya sea móvil o fija, de acuerdo a las condiciones establecidas en la metodología y en los pliegos de condiciones del contrato de vigilancia.

De otra parte, los predios ubicados en propiedad horizontal (PH), fuera de Bogotá y los predios entregados en administración, no deben tener vigilancia, salvo casos excepcionales evaluados por el supervisor del contrato.

A continuación se describen de manera general las principales acciones en la ejecución del contrato de vigilancia:

- Para dar inicio al contrato de vigilancia, el supervisor asignado realiza recorrido con el contratista para formalizar la entrega de los bienes objeto de vigilancia y se emite el acta de inicio.

- Mensualmente, el contratista radica el formato informe de actividades, el cual es aprobado por el supervisor mediante certificación que se remite a la SAF, para el respectivo pago. Dicho informe de actividades debe estar acompañado de los registros donde se evidencia la visita a los inmuebles objeto del contrato.

- En caso de que se requiera el retiro o la incorporación de un bien inmueble del listado de bienes con vigilancia, el supervisor del contrato informará al contratista dicha situación mediante oficio y se actualizará el formato de seguimiento de vigilancia.

[1] (i) bienes fiscales; (ii) zonas comunales; (iii) zonas de parqueadero.

b) Mantenimiento

El DADEP realiza reparaciones y/o mantenimientos a los bienes fiscales y bienes de uso público que así lo requieran. Se desarrollan entre otras actividades la adecuación e intervenciones locativas, cerramientos en predios fiscales, así como la preservación del espacio público mediante el mantenimiento preventivo, correctivo y rutinario, de conformidad con los requerimientos de la propiedad inmobiliaria distrital administrados por este Departamento.

Para ello se realiza la contratación de obras y suministro de materiales de construcción necesarios para el mantenimiento preventivo, correctivo y de mejoras, de acuerdo con las condiciones particulares de cada bien, de tal forma que los predios no se desvaloricen y estén físicamente aptos para posibles entregas en administración directa (a otras entidades distritales del nivel central), indirecta (entidades del nivel descentralizado y/o nivel nacional) o para la enajenación de los predios.

A continuación, se describen de manera general las principales acciones en la ejecución del contrato de mantenimiento:

- Para dar inicio al contrato de obra, el supervisor asignado realiza recorrido con el contratista para formalizar la entrega de los bienes inmuebles objeto de mantenimiento y reparaciones locativas.

- Diligencia el formato de acta de vecindad (cuando los bienes son colindantes de propiedad particular), en el caso en el que el mantenimiento a realizar requiera intervención civil que afecten las edificaciones colindantes de propiedad privada y el formato de acta de inicio y seguimiento de obra el cual es firmado por ambas partes.

- Posteriormente para el caso del mantenimiento preventivo, se realiza de acuerdo con un cronograma priorizado de conformidad con los anexos técnicos del pliego de condiciones del proceso de selección de convocatoria pública.

- Se realizan recorridos de supervisión de obra de conformidad con el cronograma de obra entregado por el contratista.

- El contratista radica el informe de actividades (según la forma de pago estipulada en el contrato de obra), el cual es aprobado por el supervisor mediante certificación que se remite a la SAF.

- En caso de que se requiera el retiro o la incorporación de un bien inmueble del listado de bienes contratado para mantenimiento y reparaciones locativas, el supervisor del contrato convoca a una reunión y se formaliza dicha situación mediante acta de reunión.

- Los formatos de acta de inicio y seguimiento de obra, acta de vecindades, y acta de reunión antes descritas, se remiten mediante memorando a la Oficina Asesora Jurídica para su archivo en la carpeta del contrato correspondiente.

c) Pólizas

El marco legal del aseguramiento de los bienes inmuebles del Distrito Capital es el siguiente:

De acuerdo con el art. 107 de la Ley 42 de 1993[2] y la corte constitucional en la sentencia C-735 de 2003[3], el DADEP está en la obligación de asegurar sus bienes e intereses patrimoniales, a través de la celebración de contratos de seguros, en aras de proteger su patrimonio contra la mayor cantidad de riesgos a los cuales se encuentra expuesto. Además, al tener bajo su responsabilidad las zonas comunales, de parqueo y/o bienes fiscales que no se hayan entregado en administración a otra entidad pública y/o privada, se debe tener amparados con póliza todo riesgo evitando un detrimento patrimonial, en caso de un siniestro.

Por lo anterior, y en concordancia con lo establecido en el art. 62 de la Ley 42 de 1990, el DADEP realiza adquisición de póliza de seguros con la que protege los intereses patrimoniales de los bienes distritales que se encuentran bajo su administración.

De acuerdo con lo anterior, los predios que se deben asegurar son: (i) bienes restituidos o en proceso judicial (ii) salones comunales no entregados en administración; (iii) bienes fiscales disponibles con construcción o con cerramiento de algún tipo; (iv) bienes de uso público competencia del DADAEP que tengan construcción y que no estén entregados en administración y (v) bienes con contrato de arrendamiento vigente.

Los bienes con ocupación indebida por particulares (invadidos) no deben estar cubiertos con póliza toda vez que el DADEP no tiene control sobre dicho predio. Una vez sea restituido se debe incluir en el contrato de seguros vigente.

Dentro de los conceptos que se deben tener claros están los siguientes:

Interés asegurable

Hace referencia a que la ocurrencia de un siniestro afecta solamente a quien sufra un desmedro en su patrimonio (art. 1086 - Código de Comercio).

Indemnización

Es el pago efectuado por la aseguradora por los perjuicios sufridos, sin que pueda llegar a existir, en ningún caso, lucro a favor del asegurado.

La aseguradora debe resarcir los perjuicios, buscando que las cosas vuelvan a un estado similar al momento antes del siniestro.

[2] "Los órganos de control fiscal verificarán que los bienes del Estado estén debidamente amparados por una póliza de seguros o un fondo especial creado para tal fin, pudiendo establecer responsabilidad fiscal a los tomadores cuando las circunstancias lo ameriten" subrayado fuera de texto

[3] "Las Entidades del Estado deben velar porque sus bienes en general, estén protegidos contra hechos futuros e inciertos que puedan causarle perjuicio o detrimento al patrimonio público. En ese sentido, los órganos de control fiscal, deben verificar que los bienes públicos se encuentren asegurados adecuadamente, es decir, que éstos tengan la cobertura suficiente, con el fin de que el erario público esté cubierto contra cualquier desmedro, que el hecho de un tercero o uno de sus funcionarios pueda ocasionarle, de manera tal que sea resarcido de los daños ocasionados por la ocurrencia del riesgo asegurado o siniestro"

Valor asegurado

Define el límite del monto de la obligación, es decir, determina la responsabilidad máxima de la compañía aseguradora.

Una de las obligaciones del tomador del seguro es mantener actualizados los valores de los bienes asegurados, ya que el no actualizar puede afectar a la Entidad al momento de la indemnización por siniestro.

Valor asegurable

Corresponde al valor real del bien inmueble, es decir, es el mismo valor del bien en el mercado.

Infraseguro

Es cuando el valor asegurado es inferior al valor asegurable, caso en el cual el asegurador está obligado a pagar únicamente el daño a prorrata entre la cantidad asegurada y la que no está.

Supraseguro

Es cuando el valor asegurado es superior al valor asegurable, caso en el cual el asegurador no está obligada a pagar más que el valor real de los bienes asegurados. De lo contrario el asegurado estaría incurriendo en un enriquecimiento ilícito.

LO IDEAL ES QUE EL VALOR ASEGURADO SEA IGUAL AL CALOR ASEGURABLE.

¿Cómo se establecen los valores asegurables?

Los valores asegurables de los bienes en arriendo o comodato es fijando la suma asegurada de acuerdo con su valor de reposición a nuevo según el contrato o pacto entre las partes.

Para los bienes inmuebles es el valor de reconstrucción, es decir, el valor que costaría volver a construir el inmueble asegurado y dejarlo en las mismas condiciones posibles en las que se encontraba antes del siniestro.

Valor de reposición a nuevo

Es el costo de reposición actual de un bien similar al siniestrado, antes de la deducción por concepto de demérito por uso o vetustez.
Es decir, como indemnización se recibirá un bien similar al acaecimiento de un siniestro.

Valor real

Es el valor del bien en el mercado, descontando la depreciación por antigüedad, vetustez, uso sobre el bien siniestrado, avance tecnológico, entre otros conceptos.

Valor de reconstrucción

Es el costo de la construcción dependiendo del destino, tipología y calidad de los materiales que tenía la edificación antes del siniestro.

De manera general se presentan las principales acciones en la ejecución del contrato de póliza:

- Para dar inicio al contrato de pólizas, el supervisor asignado emite el acta de inicio, previa aprobación de la Oficina Asesora Jurídica.

- Las pólizas contratadas corresponden a: (i) pólizas de bienes inmuebles con cobertura de daños materiales de reconstrucción; (ii) de responsabilidad civil extracontractual para daños a terceros y (iii) pólizas de cubrimiento de cánones de arrendamiento. Con relación a las pólizas de cobertura de daños materiales, el contratista radica al inicio del contrato la factura de cobro.

Se recomienda incluir en el contrato de póliza de seguros una cláusula de índice variable que permite ajustar las diferencias que den lugar a la aplicación de infraseguro.

Para el óptimo aseguramiento de los predios inmuebles se debe hacer sobre la base de avalúo del predio, ya que es un juicioso análisis todos los aspectos que afecta positiva y negativamente el valor de un inmueble.

d) Gastos administrativos – servicios públicos, administración e impuestos

El pago de servicios públicos garantiza la operación de los bienes inmuebles administrados directamente por el DADEP para que en el eventual caso de entrega en administración a otra entidad y/o enajenación del bien, pueda entrar en operación de manera inmediata.

Por su parte, el pago de administración (para los bienes inmuebles ubicados en propiedad horizontal) evita la desvalorización de los predios, ya que con estos recursos se realiza el mantenimiento de las áreas comunes y por lo general, garantiza el pago de la seguridad del predio del cual es propietario el Distrito Capital.

Para el seguimiento del pago de servicios públicos (agua, luz, gas, teléfono) y otros (cobro de administración), de los bienes inmuebles administrados directamente por el DADEP, se requiere adelantar las acciones pertinentes, teniendo en cuenta lo establecido en la «Guía de pagos a contratistas y proveedores»[4] Código: 127-GUIGR-01, del proceso de Gestión de Recursos.

Por su parte, el pago de impuestos hace relación a los inmuebles que hacen parte del inventario y que se encuentran ubicados fuera del perímetro de Bogotá, los que son objeto de cobro de pago del impuesto predial. Para el pago de dicho impuesto, se debe llevar a cabo el mismo trámite, que para el pago de servicios públicos y domiciliarios. Posteriormente, la Subdirección de Administración Inmobiliaria remite a la SAF vía correo electrónico los datos de la entidad o empresa a quien se debe realizar el pago de impuesto predial y de administración y es esta Subdirección quien realiza el giro correspondiente.

Para dar cumplimiento y tener al día el pago correspondiente se sugiere actualizar de manera constante el SIDEP módulo Administración/ Contratos Administración Directa, que permita programar alertas con el fin de pagar de manera oportuna los servicios, tener continuidad en la prestación de los mismos y evitar pago de intereses y/o reconexiones, dada que estas acciones son causales de mala conducta para los representantes legales y los funcionarios responsables, además, tiene posible sanción con destitución (art. 12 Ley Nacional 142 de 1994).

Elaboró: Maritza Castro Mayorga / Diego Camilo Martínez Molano
Revisó: María Alejandra Vargas Real
Aprobó: Pedro Alberto Ramírez Jaramillo
Código de archivo: 40013540

CONTROL DE CAMBIOS		
VERSIÓN	**FECHA**	**DESCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN**
1	08/01/2020	N/A

[4] http://sgc.dadep.gov.co/7/127-GUIGR-01.php