

PAULO VI
Rad. 2-2021-655
Fecha: 07/10/2021 07:56:28
SUSCRIPTORES
Copia: N/A

Folios: 1



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI
PRIMERA ETAPA

Bogotá, D.C., 4 de octubre de 2021

Señores
SUSCRIPTORES RADICADO REFERENCIA
Propietarios y Residentes
Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa
Ciudad.-

Ref.: Respuesta derecho de petición No. 1-2021-1698 del 18/09/2021

Apreciados señores:

De conformidad con los términos establecidos en la Ley 1755/15 y demás normas concordantes, así como el acto legislativo que la modificó, doy respuesta oportuna, clara, respetuosa y de fondo a sus requerimientos en los siguientes términos:

Verificadas las firmas de los peticionarios se puede establecer que de ellas, 53 son de personas que no pertenecen a esta comunidad y que suscribieron el documento varias veces, igualmente sucede con los propietarios y residentes de los inmuebles de esta Copropiedad, por lo cual es necesario que se tenga en cuenta ello, pues los últimos nombrados deben conocer el Reglamento Vigente que rige a la copropiedad y de la lectura del mismo se tendrá claridad sobre muchos aspectos solicitados, así:

La Ley 675/01 y el Reglamento que está vigente para este Conjunto, no vulneran ningún derecho fundamental, y registran funciones de la Asamblea General Ordinaria de Delegados/propietarios, entre estas, la de nombrar al Consejo de Administración y para nuestro caso concreto, se le otorgan funciones a este Órgano Colegiado, como lo puede usted verificar en el artículo 80, numerales 4, 10 y 11, 13, 14, entre las que se registran las de autorizar al administrador para celebrar contratos o efectuar gastos o erogaciones, cuyos montos sean mayores a diez (10) salarios mínimos y hasta doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes; formular políticas y planes a corto, mediano y largo plazo sobre **mantenimiento y conservación de la planta física, especialmente sobre las edificaciones, vías de acceso, zonas de parqueaderos, zonas verdes, zonas de recreación, cancha de fútbol, jardines, cerramientos, zonas duras, amueblamiento y señalización interna, iluminación de exteriores, etcétera, de acuerdo con el manual para la conservación y mejoras del Conjunto aprobado por la asamblea; darle continuidad a los proyectos que se vienen ejecutando; presentar proyectos viables que busquen el mejoramiento físico del Conjunto y la buena calidad de vida de sus residentes** y en general, ejercer todas las funciones que sean necesarias para garantizar que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Así mismo, de acuerdo con el Art. 88.8 de la precitada norma, la Administración debe cuidar y vigilar los bienes comunes, y es por este motivo que se tomó la decisión de realizar las reparaciones necesarias a la cancha de fútbol y como tal y en cumplimiento de éstas funciones se han tomado decisiones, previamente avaladas y realizados estudios para adelantar proyectos en pro de la comunidad,

Carrera 53 No. 56-26 Bogotá, D.C.
PBX 7029980 - NIT: 860.027.462-7
www.paulo-vi.com - Correo Electrónico: administracion@paulo-vi.com

los cuales están siendo vigilados por el Consejo de Administración, conformado por varias personas, entre ellas una que ejerce la función de Fiscal Interna y por el Revisor Fiscal de la Copropiedad que es el ente encargado de la fiscalización, quien cumple con las funciones dadas en el artículo 94 del Reglamento mencionado tales como exigir a la administración los informes y cuentas que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; velar porque la administración cumpla eficazmente las funciones de conservación, mantenimiento, seguridad y estabilidad del Conjunto residencial, así como con la correcta prestación de servicios comunes y uso de los bienes comunes; como velar porque la administración cumpla las políticas y decisiones de la Asamblea general y del Consejo de administración, así como con el Reglamento de Propiedad Horizontal y con las normas concordantes sobre el correcto recaudo de las expensas comunes, la ejecución del presupuesto, el fondo de imprevistos y demás bienes que integran el patrimonio del Conjunto residencial.

Lo anterior significa que como nos regimos por la Constitución y las normas citadas, se emiten instrucciones teniendo en cuenta el bien de todos los propietarios y residentes del Conjunto, respetando las normas a todo nivel nacional y distrital y es así como se tiene que siendo la cancha de fútbol un bien común de uso privado, desde su creación como aparecen en los planos aprobados para la construcción del Conjunto, la Resolución 625 del 2 de octubre de 1984, emanada del Departamento Administrativo de Planeación Distrital – actual Secretaría Distrital de Planeación, como lo aclara el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, esta zona no es espacio público, por lo tanto el Consejo de Administración, en representación de la Asamblea General y la Administración como representante legal de la persona jurídica, son potestativos de su utilización para terceros que deseen utilizarla y por ende emitir normas para su uso y establecer los horarios para ello, más aún en esta época de emergencia sanitaria como consecuencia del COVID-19, pandemia que aún persiste y no ha podido erradicarse del mundo, por lo que ha sido necesario adaptarnos a esta llamada “nueva realidad” y cuidar de a las personas y especialmente adultos mayores y niños que hacen uso de este campo deportivo.

Dada la explicación anterior, se han tomado medidas tendientes a que se cumplan estas normas y seguir aplicando todos los protocolos de bioseguridad e la práctica del deporte individual y el colectivo, por lo tanto, se ha solicitado a las diferentes escuelas de deportes que desean hacer uso de ese espacio, que se cumpla con ello y se ajusten a los horarios solicitados por varios clubes, para que no se crucen en sus prácticas y entrenamientos, evitando al máximo el riesgo de contagio y pagando el valor del alquiler de la cancha.

El cobro del entrenamiento de los niños, lo hacen directamente los directivos de las escuelas a sus padres, ya que ellos se lucran de esa actividad. La Administración cobra un valor mínimo por alquiler a las escuelas, comparativamente con otros estadios deportivos de iguales características, no así a los niños, pues esa suma de dinero no es para lucrarse sino para reinvertir en la misma cancha para su aseo, mantenimiento y seguridad.

La Administración del Conjunto es la principal veedora de la no vulneración de los derechos fundamentales y por ello dando especial cuidado de cumplirlos de manera integral con las demás normas, vela por el bienestar de la comunidad, y permite el



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA

uso de la cancha de fútbol dentro del cumplimiento del Reglamento emanado para ello, lo cual significa que no se está vulnerando el derecho al libre desarrollo de la personalidad ni ningún otro.

Las Escuelas deportivas deben estar registradas, aprobadas y avaladas ante el IDRD, por lo cual esta Administración no tiene incidencia en el otorgamiento de su funcionamiento, sino que debe velar porque se cumpla con todo lo pedido por el Gobierno Distrital en nuestro caso, más cuando se trata de proteger a los niños, quienes están expuestos en dichos entrenamientos a que personas extrañas puedan tener acceso a ellos o que no tengan una afiliación a una EPS en caso de un accidente o lo que es peor que no cuenten con el permiso de sus padres para estar en estos sitios. Es por este motivo, que se brinda seguridad al ingreso a las canchas y se contrata que las Escuelas cumplan con lo pedido por el IDRD y hayan pagado el valor del alquiler de las mismas, para ser utilizado como se explicó, ya que ellos si cobran por sus actividades de manera independiente y sin un límite dado por ningún órgano competente en estos temas.

Quiere decir lo anterior, que nosotros no vulneramos el derecho a la libre asociación, que se está permitiendo el uso de la cancha de fútbol, dentro unos límites establecidos de horarios y pago por parte de las escuelas de deportes, no de los niños ni de otras personas que lo practican de manera individual, ya que a ellos no se les cobra ningún dinero, sino que se les protege de no cruzarse en horarios que ya están separados para los usuarios que practican deporte de manera colectiva.

El uso de las canchas de fútbol lo cobran aún en las entidades distritales y más aquí en donde somos propiedad horizontal que debe reunir recursos para sostenerla, dado que es un bien privado y que no tiene el apoyo de ninguna entidad del Estado para su mantenimiento y vigilancia.

Así como en las entidades distritales se debe obtener autorización, hacer reservas con la debida anticipación y pago para realizar actividades con o sin motivación económica de carácter deportivo, recreativo, cultural, educativo, institucional, comercial y/o las actividades permitidas en el espacio público, que generen beneficios económicos a terceros o implique acceso temporalmente controlado al espacio público, en este caso administrado por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, se colocó una tarifa mínima para que las escuelas deportivas paguen el alquiler de la cancha de fútbol.

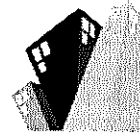
Para entender esta decisión se debe tener como base lo cobrado por las entidades públicas, quienes tienen unas tarifas diferenciales cuando:

NO PAGA el grupo de amigos que se reúne para utilizarla sin beneficio económico.
SÍ PAGAN las escuelas y clubes que cobren a quienes quieran recibir sus cursos o entrenamientos.

SÍ PAGAN quienes organicen torneos que incluyan árbitros y uniformes.

Los requisitos que solicita la Administración para reservar y utilizar la cancha de fútbol por parte de las escuelas de deporte y clubes, son mínimos y no tienen ninguna complicación para que se cumplan, adicional al pago del alquiler, teniendo en cuenta que están usando dicho espacio para aprovechamiento económico, pues les cobran a los usuarios por curso o entrenamiento. Dichas escuelas tienen dentro

Administración de la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Paulo VI



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA

de sus alumnos a personas que no pertenecen a esta comunidad y de quienes reciben dinero, por lo que también se les ha manifestado que si no están de acuerdo con el cobro del alquiler, acudan a los parques de las zonas aledañas para entrenar a sus usuarios y así evitar que les cobren el uso de la cancha que es privada o en su defecto pagar el alquiler de un sitio cercano si es que estiman que es más económico su cobro.

Las prácticas de deporte de manera individual son gratuitas y solamente se realizan en el horario establecido como ya se explicó por seguridad, bioseguridad y aforo permitido en esta época.

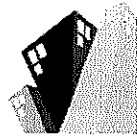
Toda entidad nacional, distrital y en nuestro caso privada, cuenta con un reglamento para el uso y alquiler de los escenarios deportivos, y su uso está limitado a la disponibilidad del escenario para que la mayoría de los usuarios puedan beneficiarse en igualdad de condiciones y no que sea de uso exclusivo para una o dos escuelas o clubes deportivos.

Los usuarios deben hacer uso adecuado de la cancha de fútbol, según las normas de convivencia básicas como: no consumir licor o cigarrillos, no ingresar mascotas y no ingresar ningún tipo de envases o recipientes de vidrio que causen accidentes, de la misma manera no arrojar basura ni dentro ni fuera de la cancha y cumplir con todos los protocolos de bioseguridad.

Por lo dicho anteriormente, se tiene claro que frente a lo pedido por ustedes, son funciones asignadas al Consejo de Administración y de la administración cuidar que no se incurra en ninguna clase de detrimento al patrimonio de la copropiedad sino por el contrario, que lo que se recaude redunde en beneficio de la misma

En conclusión ante lo explicado y frente a lo pedido:

1. Se está garantizando el derecho al uso de la cancha de fútbol de los habitantes de la Copropiedad bajo las normas establecidas en el Reglamento expedido para ello por tratarse de un bien privado.
2. Los límites establecidos en el ingreso y horarios no son ilógicos sino que se determinan para el uso equitativo para la práctica individual del deporte y de manera colectiva, contando con todas las medidas de seguridad.
3. Se han impartido órdenes a la empresa de vigilancia para que se cumpla con los turnos asignados por el Consejo de Administración y la Administración, para garantizar el uso de la mayoría de los usuarios, previo el lleno de requisitos y pago por concepto de alquiler a cargo de las escuelas deportivas.
4. El cobro que se hace para alquiler de la cancha de fútbol, no es una expensa común, sino como ya se explicó es un valor que se cobra para utilizarlo en el mantenimiento del mismo espacio deportivo.
5. Las canchas tienen un cerramiento especial en cumplimiento de normas nacionales y distritales y como bien privado debe tener un horario establecido para su uso por parte de los residentes, quienes son los más llamados a cumplir y hacer cumplir los reglamentos que rigen la propiedad horizontal y en especial cuando es para bien de los usuarios y por seguridad para que no sean usados por habitantes de la calle o personas viciosas, se cierra a cierta hora para que no dejarla expuesta a la violencia e inseguridad porque debemos velar por ustedes.



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA

6. Los espacios públicos son manejados por el DADEP y la Administración por Ley, debe cuidar las zonas comunes de uso exclusivo.
7. Los espacios públicos son alquilados por el DADEP, previo contratos entre las partes y pago por su uso, por lo cual la Administración no tiene esa facultad, pero si la de hacer cumplir las órdenes de la Asamblea, en este asunto, a través del Reglamento emanado del Consejo de Administración para cobrar una suma de dinero por concepto del uso de un bien común que es privado y no pertenece al Espacio Público ni es controlado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, por medio del IDRD.
8. Como ya se dijo, si desean alquilar el espacio público deben dirigirse al DADEP, ya que la cancha es un bien privado y para toma de decisiones sobre el mismo ya se les explicó el procedimiento seguido.
9. Las obras de cambio de la malla perimetral de la cancha de fútbol, están debidamente aprobadas por la Asamblea General de Delegados, aprobados debidamente y presupuestados, por lo que ellos son ya un hecho, y serán iniciadas en una fecha determinada que se les informará a la comunidad y a los usuarios de la misma oportunamente, como ya se les informó también en reunión presencial a algunos directivos y dueños de las Escuelas deportivas, quienes estuvieron de acuerdo, ya que son conscientes del uso adecuado y mantenimiento que se le debe dar a la cancha, por lo que se requiere un tiempo prudencial para adecuarla con los elementos en buena forma y funcionamiento.

Por último, las escuelas de formación y clubes deportivos, deben brindar seguridad, confianza y hacerse responsables de los alumnos en caso de algún accidente o riesgo de integridad física o moral, ante los mismos y ante sus padres y/o acudientes si son menores de edad.

De esta forma doy una respuesta oportuna, clara y de fondo a sus peticiones y se notificará a los residentes del Conjunto de la manera que se ha establecido por costumbre en la copropiedad y a los correos registrados, obrando bajo el principio de buena fe.

Atentamente,

ZILIA REYES HERNÁNDEZ
Administradora

C.C.: Consecutivo
Carpeta Apartamentos

Carrera 53 No. 56-26 Bogotá, D.C.
PBX 7029980 - NIT: 860.027.462-7

www.paulo-vi.com - Correo Electrónico: administracion@paulo-vi.com

