

DECRETO
(180)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL DECRETO 059 DE 2018, SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO Y SE ADOPTAN MEDIDAS POLICIVAS TENDIENTES A PREVENIR Y CONTROLAR EL HACINAMIENTO DE PERSONAS Y FAMILIAS EN EL MUNICIPIO DE SOPÓ."

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales conferidas por el artículo 315 de la constitución política y,

CONSIDERANDO

Que de conformidad con los artículos 5 y 42 de la Constitución Política, el Estado y la Sociedad deben garantizar la protección integral de la familia como núcleo fundamental de la sociedad;

Que el artículo 49 de la Constitución Política establece que la salud y el saneamiento ambiental son servicios públicos a cargo del Estado, así como el derecho que tienen todas las personas a acceder a los servicios de promoción, protección y recuperación de la salud;

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece como garantía el derecho a la vivienda digna, otorgando facultades al estado para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover los planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda;

Que el artículo 78 de la Constitución Política establece que la ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la Comunidad, así como la consideración de responsables de acuerdo con la Ley a quienes en la producción y comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud y la seguridad de los ciudadanos;

Que el artículo 315 de la Constitución Política indica que es competencia del Alcalde Municipal entre otras, cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los Decretos del Gobierno, las Ordenanzas y los Acuerdos del Concejo Municipal;

Que mediante la Ley 9 de 1979, título IV se establecen medidas de saneamiento a edificaciones.

Que en el artículo 155 de la ley 9 se establece en sus literales a) y b) viviendas permanentes y establecimientos de vivienda transitoria.



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325





Seguridad y Prosperidad
Que según el artículo 8 numeral 4 inciso 2 de la ley 820 de 2003, en el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la ley 820 de 2003, el control, la inspección, la vigilancia y las sanciones de los arrendamientos entre otras, estarán a cargo de las Alcaldías Municipales de los Municipios del País;

Que mediante el censo realizado por el DANE se señala que el núcleo familiar estará conformado por cinco personas;

Que la Ley 1801 de 2016, establece en su artículo 223 el procedimiento verbal abreviado para los casos de competencia de la Inspección Municipal de Policía.

Que el Concejo Municipal profirió el Acuerdo 028 de diciembre 18 de 2008 *"por el cual se dictan disposiciones en materia de arrendamiento y se autoriza a la administración municipal para adoptar las medidas policivas tendientes a prevenir y controlar los problemas generados por el hacinamiento de personas y familias en el Municipio de Sopó Cundinamarca"*.

Que el artículo 5 del Acuerdo 28 de diciembre 18 de 2008 proferido por el Concejo Municipal faculta al Alcalde Municipal para que reglamente y aplique las sanciones en materia policiva que procedan para dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado Acuerdo;

Las Autoridades competentes para realizar el control de Hacinamiento son: Secretaría de Gobierno, Inspección Municipal de Policía, Secretaría de Salud, Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo, Policía Nacional y Cuerpo Voluntario de Bomberos.

Que en mérito de lo expuesto;

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Prohíbese otorgar en arrendamiento habitación o vivienda compartida en áreas urbana y rural del Municipio de Sopó, sin el lleno de todos y cada uno de los siguientes requisitos, así:

1. **VENTILACIÓN:** Las viviendas deben estar bien ventiladas, para lo cual deben instalarse ventanas y aberturas de ventilación cuya superficie corresponda mínimo al 20% del área de cada fachada. No se podrán realizar aberturas o ventanas hacia linderos colindantes.
2. **CAPACIDAD:** La vivienda compartida tendrá capacidad suficiente, de acuerdo con el número de ocupantes y constará de por lo menos una cocina con despensa, una unidad sanitaria independiente por cada núcleo familiar y dormitorio acorde con las especificaciones establecidas en el numeral 9 del presente acuerdo.



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

3. **SERVICIOS SANITARIOS:** Toda vivienda compartida tendrá los siguientes servicios sanitarios compartidos por cada núcleo familiar:

- a) Una regadera por cada cinco personas
- b) Un lavamanos por cada cinco personas
- c) Un inodoro por cada cinco personas

Estos se conservaran en perfecto estado de funcionamiento y limpieza y en todo caso se garantizará que como mínimo cada núcleo familiar residente disponga de estos servicios básicos.

4. **PISOS, PAREDES Y CIELOS RASOS:** Los pisos y las paredes serán de material resistente, de fácil limpieza. Los cielos rasos deben ser de construcción hermética con el objeto de evitar la entrada de insectos y roedores que ofrezcan peligro para la salud de los ocupantes.

Estos se conservaran en perfecto estado de mantenimiento y limpieza, en todo caso se garantizará que como mínimo cada núcleo familiar residente cuente con ellos.

5. **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** El agua utilizada para el consumo doméstico, debe ser apta para el consumo humano, libre de contaminación física, química y bacteriológica, tomada de una red de una entidad prestadora de servicios públicos.

6. **DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES:** La disposición de aguas residuales se hará de manera que no ofrezca peligro en cuanto a la contaminación del sistema de abastecimiento de agua de consumo humano, red natural de sistema de drenaje, quebradas, humedales, suelo y en general todo cuerpo de agua.

PARÁGRAFO. Si la vivienda se localiza en suelo urbano debe estar conectada al sistema de alcantarillado municipal y si la vivienda es localizada en la zona rural, deberá poseer un sistema de tratamiento de aguas residuales que cumpla con lo establecido en la normatividad sanitaria y ambiental vigente.

7. **DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS:** Los residuos sólidos deberán ser clasificados en la fuente para su posterior recolección de acuerdo a los lineamientos fijados por la empresa gestora prestadora de este servicio. El incumplimiento a lo aquí establecido y que propicie la proliferación de plagas y vectores se sancionara conforme a lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

8. **ASEO:** Las áreas de uso común de las viviendas compartidas deben conservar en buen estado de limpieza y aisladas del contacto de los animales domésticos, se debe disponer en cada una de las unidades de vivienda de un espacio claramente definido para la localización de residuos sólidos.

9. **DORMITORIOS:** Las habitaciones destinadas a dormitorios tendrán un área mínima de 7 metros cuadrados y no se permitirán más de 3 personas por habitación, serán bien ventiladas e iluminadas, para lo cual deben tener una superficie de ventanas equivalentes al 20% del área de cada fachada.

PARÁGRAFO: Las demás condiciones técnicas serán las establecidas en la Resoluciones 0560 de abril 27 de 2009 y 129 de junio 28 de 2010 emanadas de la Secretaría de la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo.

10. **COCINA Y COMEDORES:** La cocina y comedor serán independientes de los dormitorios y construidos en materiales impermeables que faciliten el aseo y limpieza.
11. Las instalaciones eléctricas deben dar cumplimiento a las normas técnicas colombianas RETIE y RETILAP y realizadas por personal idóneo, certificado y autorizado.
12. **ÍNDICE MÍNIMO DE HABITABILIDAD (IMH):** De conformidad con la Resolución 129 de 2010 emitida por la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo se determina como índice mínimo de habitabilidad un área de 10.5 m², el cual se obtiene de dividir el área construida por el número de habitantes que van a ocupar la unidad de vivienda.
13. **PATIO DE SECADO DE ROPAS:** Cada una de las viviendas debe contar con un respectivo patio adecuado al secado de ropas, por lo tanto se prohíbe que en la jurisdicción urbana se presenten tenderos de ropa en paredes, cercas y ventanas o cualquier otro medio que de exposición al exterior de visión pública.
14. **CUIDADO Y TENENCIA DE MASCOTAS:** Frente a la tenencia y cuidado de mascotas los habitantes de la unidad familiar propenderán por el ejercicio responsable del cuidado y tenencia de mascotas garantizando las condiciones mínimas en cuanto a higiene y salubridad propendiendo por un ambiente sano y cumpliendo a cabalidad con lo dispuesto en la normativa vigente que rige la materia.

Las áreas objeto de arrendamiento deben ser desarrolladas con materiales que ofrezcan seguridad para sus residentes.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los contratos de arrendamiento que suscriban los propietarios de los inmuebles deberán reunir los requerimientos regulados en el artículo 3º de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO TERCERO: Se prohíbe el arrendamiento de áreas desarrolladas y/o encerramientos en madera, plástico, zinc, cartón y demás materiales que ocasionen riesgo a sus habitantes, toda vez, que se encuentra prohibido adelantar este tipo de construcciones y/o viviendas de acuerdo a lo contemplado en el PBOT.



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325



ARTÍCULO CUARTO: El propietario o arrendador que en calidad de arrendamiento tenga vivienda compartida sin el cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo primero del presente Decreto, deberá en un plazo máximo de 120 días calendario hacer las adecuaciones, reparaciones locativas y/o licencia correspondiente cumpliendo los parámetros establecidos en el POT, Decreto 080 de 2010 y Decreto 1077 de 2015, so pena de iniciar el respectivo procedimiento verbal abreviado por parte del Inspector de Policía de conformidad con el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

PARÁGRAFO: Para dar estricto cumplimiento a lo establecido en el presente artículo deléguese el conocimiento de estas actuaciones al Inspector Municipal de Policía Sopó.

ARTÍCULO QUINTO: La infracción a lo establecido en el presente Decreto será sancionada con multas sucesivas de uno (1) hasta diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes de conformidad con el Estatuto Tributario Municipal. El procedimiento que se inicie con ocasión de los requerimientos presentados por las diferentes autoridades competentes será adelantado por el Inspector Municipal de Policía de Sopó de conformidad con el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

En caso de reincidencia en el incumplimiento del pago de la multa hasta por tres veces se procederá al cierre temporal o definitivo de la vivienda notificándose al propietario y/o los residentes de la misma para que en un plazo no superior a 2 meses se reubiquen.

PARÁGRAFO: Si el propietario del inmueble ha adelantado obras que constituyan un 60% de los requerimientos realizados por las diferentes autoridades dentro del respectivo procedimiento, la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo podrá prorrogar el plazo por una sola vez en un término no mayor a 60 días calendario, con respecto al término otorgado conforme al artículo 4º.

ARTÍCULO SEXTO: La Secretaría de Gobierno, coordinará las acciones que adelanta el Inspector Municipal de Policía con el Comandante de Policía de la jurisdicción, para el pleno cumplimiento del presente Decreto y para tal efecto se realizarán las visitas y verificaciones correspondientes a fin de hacer efectivas las sanciones y procedimiento establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Con el fin de dar a conocer, la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo en asocio con la Inspección Municipal de Policía realizarán socialización en los sectores focalizados donde se encuentra hacinamiento en el Municipio de Sopó a fin de que conozcan la norma tomando medidas pedagógicas durante los primeros treinta (30) días posteriores a la publicación del presente Decreto. Una vez culminado este término se dará estricto cumplimiento a lo aquí establecido.



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325



ARTÍCULO OCTAVO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación y deroga en todas sus partes el Decreto 059 de julio 1 de 2010 y demás que le sean contrarias.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Sopo, a los **24 JUL 2018**



WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMIREZ
Alcalde Municipal

Modificó: María Angélica Cucha Castañeda, Inspectora Municipal de Policía (e)

Revisó: Cindy Johana Forero Rico – Secretaria de Gobierno

Visto bueno: Secretaría de Planeación y Urbanismo Territorial

Visto Bueno: Comisaría de Familia

Visto Bueno: Secretaría de Salud

Aprobó: Secretario Jurídico y Administrativo



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325

