



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXX - Nº 1211

Bogotá, D. C., martes, 14 de septiembre de 2021

EDICIÓN DE 79 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE
DEL HONORABLE SENADO REPÚBLICA
AUDIENCIA PÚBLICA MIXTA DE 2021

(agosto 31)

En el Salón de Sesiones de la Comisión Salón Guillermo - Valencia Capitolio Nacional y en la plataforma virtual zoom.

• **Proyecto de ley número 511 de 2021 Senado, 301 de 2020 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.**

Siendo las 10:17 a. m. del día 31 de agosto de 2021, el Presidente titular de la Comisión Primera de Senado, honorable Senador Germán Varón Cotrino, da inicio a la Audiencia Pública Mixta, previamente convocada y con la presencia en el salón de sesiones de la Comisión Primera de Senado Guillermo - Valencia Capitolio Nacional y en la plataforma virtual Zoom virtual de los honorables Senadores miembros de la Comisión Primera del honorable Senado.

Atendiendo instrucciones de la Presidencia por Secretaría se da lectura a la Resolución número 02.



RESOLUCIÓN Nº 02

(24 de agosto de 2021)

"Por la cual se convoca a Audiencia Pública"

La Mesa Directiva de la Comisión Primera del H. Senado de la República

CONSIDERANDO:

- Que en el primer periodo de la legislatura 2020-2021, se ha radicado el Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado - 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia";
- Que el Senador Germán Varón Cotrino, ponente para primer debate de esta iniciativa, presentó la proposición Nº 07, en la sesión del día 24 de agosto de 2021, Acta Nº 07, en la que solicita realizar una Audiencia pública sobre el Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado - 301 de 2020 Cámara, con el fin de escuchar a las personas naturales y jurídicas sobre los temas tratados por esta iniciativa, la que fue aprobada por unanimidad;
- Que la Ley 5ª de 1992 en su artículo 230, establece el procedimiento para convocar las Audiencias Públicas sobre cualquier proyecto de acto legislativo o de ley;
- De igual manera el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.

RESUELVE:

- Artículo 1º. Convocar Audiencia Pública para que las personas naturales y jurídicas, presenten opiniones u observaciones sobre el Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado - 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".

Artículo 2º. La Audiencia Pública será mixta y se llevará a cabo el día martes 31 de agosto de 2021, en la Ciudad de Bogotá, en el Salón Guillermo Valencia - Capitolio Nacional y a través de la plataforma Zoom, a partir de las 10:00 a.m.

Las intervenciones de los inscritos, tendrán una duración de diez (10) minutos, prorrogables de acuerdo al número de inscritos y a criterio de quien presida la Audiencia.

Artículo 3º. Las preinscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarse telefónicamente en la Secretaría de la Comisión Primera del Senado, los días: jueves 26, viernes 27 y lunes 30 de agosto de 2021, en el horario de 9:00 a.m. a 5:30 p.m. Con la radicación del documento, en las fechas mencionadas en el inciso anterior, en el correo institucional de la comisión: comision.primer@senado.gov.co, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley 5ª de 1992, se entenderá formalmente inscrita la persona. En caso de no radicarse el documento se anulará preinscripción.

Artículo 4º. La Secretaría de la Comisión Primera del Senado efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa del Senado de la República, a efecto que dicha Audiencia sea de conocimiento general y en especial en la publicación de un aviso en el periódico de circulación nacional y/o de la divulgación de esta Audiencia en el Can del Congreso y en la página de la Comisión Primera del Senado.

Artículo 5º. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de agosto del dos mil veintiuno (2021).

Presidente,

H.S. Germán Varón Cotrino

Vicepresidente,

H.S. Esperanza Andrade Serrano

Secretario General,

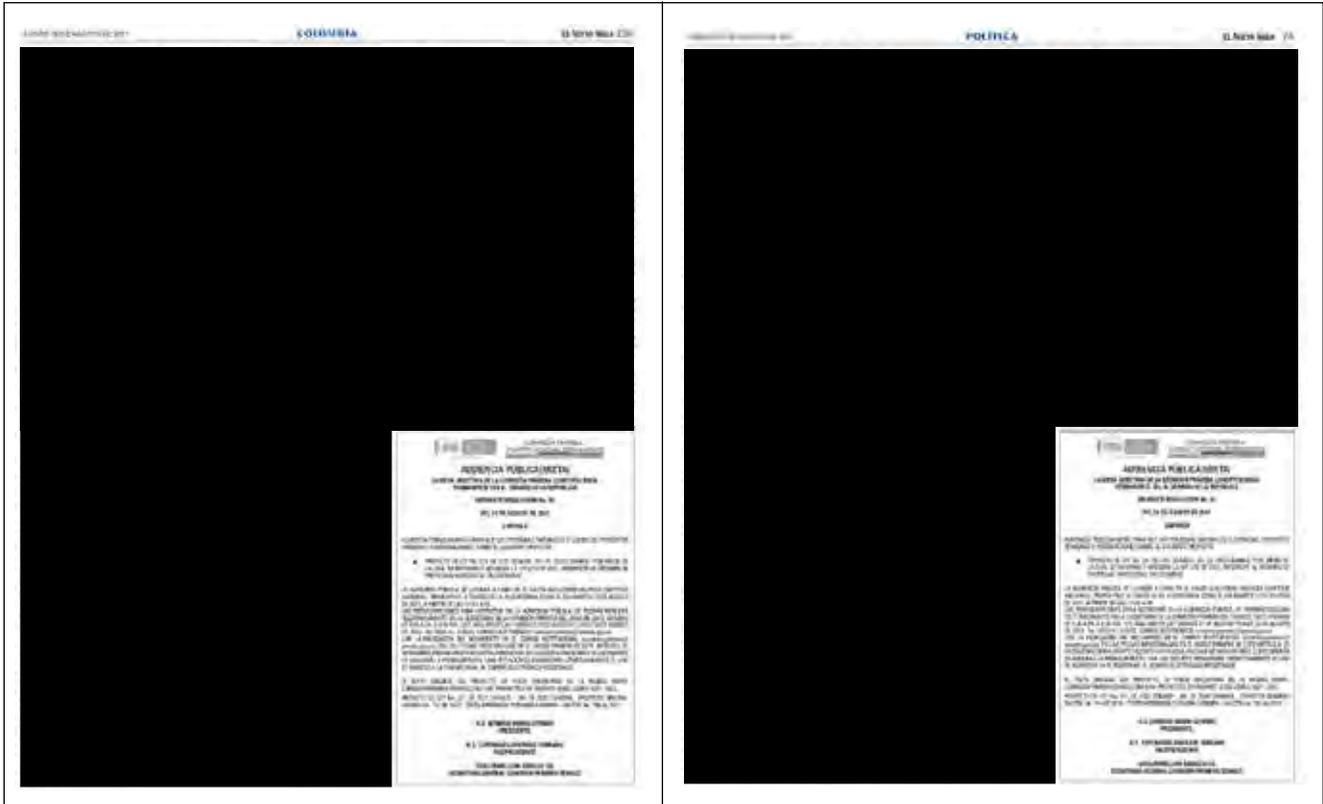
Guillermo León Giraldo Gil

Secretario:

Al respecto, me permito informarle señor Presidente que, conforme a la resolución para esta Audiencia, para el conocimiento de la ciudadanía en general se realizaron: un aviso para que fuera publicado en un periódico de circulación nacional, en la página de la Comisión Primera del Senado

(comisionprimerasenado.com) e informando a la Oficina de Prensa del Senado y al Canal del Congreso para su debida publicación.

El aviso del periódico, El Nuevo Siglo del día 26 de agosto de 2021 página 15 A y el 27 de agosto de 2021 en la página 7A es el siguiente:



La Presidencia interviene para un punto de orden:

Muchas gracias señor Secretario, agradezco a los participantes, esta Audiencia tiene el propósito de oír la opinión de la ciudadanía, de quienes, como arrendatarios, como propietarios, como administradores, Representantes de la lonja, puedan hacer observaciones al proyecto que ya es conocido.

Por el número de participantes lo que pediría es que tengamos un máximo de 6 minutos prorrogables por 1 señor Secretario, iniciamos entonces las intervenciones.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de Camacol:

Bueno, muy buenos días, muchas gracias Senador, quiero extender un saludo muy especial a usted Senador Germán Varón, Presidente de la Comisión Primera, a la Vicepresidente de la Comisión a la honorable Senadora Esperanza Andrade, a todos los Senadores que están presentes en la Sesión y, por supuesto a los asistentes que se encuentran conectados para un tema tan trascendental para Colombia.

Lo primero que quiero es decir y hacer acá, es un gran reconocimiento y agradecer la invitación a este espacio y discusión, este es un tema que sale adelante en la medida que haya espacios como estos, donde puedan participar todos los actores, es un espacio

que permite por la relevancia del tema enriquecer una iniciativa tan importante, que necesitaba el país y que va a tener un impacto claramente a todas luces positivos en todos los actores.

Todos sabemos que la vivienda es el bien máspreciado de los colombianos, la vivienda es sinónimo de bienestar, la vivienda es sinónimo de tejido social y este tipo de iniciativas es valioso para que los colombianos tengan la tranquilidad, de que en los entornos donde están habitando sus propiedades privadas, tengan las condiciones y las reglas claras para su mejor funcionamiento.

En esa medida no podemos olvidar la historia y es muy importante resaltar el papel trascendental que ha tenido la Ley 675 del 2001, porque fue como ese gran primer paso para consolidar el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, esa es una ley muy importante, muy valiosa y muestra que se podía avanzar, de cómo hacer la convivencia y las reglas de convivencia de manera reglada, regulada, articulada y con procedimientos claros.

Esta es una norma que evidencia un profundo ejercicio académico, esa Ley 675 y técnico y que ha permitido el funcionamiento de la propiedad horizontal, sino también ha garantizado la convivencia, que es un elemento que tanto necesitamos en Colombia.

Ahora también es importante resaltar y lo quiero hacer desde Camacol, el trabajo riguroso que hicieron

los autores de este Proyecto de ley, emprender la tarea de modernizar la Ley 675 del 2001 no era una tarea fácil y nosotros desde Camacol consideramos que se hizo de manera juiciosa, conservando la esencia de una ley tan importante como es esta Ley 675, fortaleciendo los aspectos pues que todos sabemos que desde el 2001 hay cambios incluso en los productos inmobiliarios, en la manera de agrupar los proyectos.

Se identificaron todos esos elementos y se tomó el camino de mantener las cosas esenciales, los elementos esenciales de la ley robusteciendo y ajustando esas nuevas realidades a esa esa nueva manera de proyectos que tenemos, como son los temas también de virtualidad, no nos olvidemos que esta pandemia además nos enseñó eso y todos debemos ajustarnos a eso y nuevos modelos de negocios y nuevos modelos de convivencia.

Si yo me tomara, tenemos 6 minutos y yo me tome gran parte de eso, entonces no puedo hacer énfasis en todos los elementos que nosotros hemos identificado como positivos, sin embargo, respetando el tiempo quiero resaltar 4 o 5 elementos que nosotros vemos como de gran avance en esta manera robustecer la 675.

Lo primero, la incorporación de un glosario que permita tener definiciones claras, que encierre cualquier tipo de interpretación y así les reduzcan tanto litigio que hay veces se presenta entre los administradores, los propietarios, incluso los constructores, el glosario les permite a todos conocer o tener el mismo entendimiento de lo que son los conceptos de propiedad horizontal.

La actualización de la ley a la jurisprudencia, eso es muy importante, porque hemos tenido bastante jurisprudencia a lo largo de estos años y lo importante de actualizar la ley a esa jurisprudencia que se ha proferido durante su vigencia.

La incorporación de todas aquellas herramientas tecnológicas que se utilizan el día de hoy, que lea da tranquilidad a los propietarios, pero también a los administradores, y que en el momento de la Ley 675 pues no estaban contempladas y que ahorita es una realidad, que todas estas herramientas tecnológicas le facilitan la vida a todos, a los propietarios como digo y a quienes están administrando.

El administrador es una figura muy importante en las copropiedades, eso lo sabemos todos y por eso fortalecer esa figura y hacerla cada día más robusta se vuelve esencial y este Proyecto de ley logra eso, la idea de fortalecer, la importancia de la definición de trámites de expedidos y en garantías para todas las partes, es fundamental, que contribuyan como lo decía a la reducción de los conflictos y en consecuencia de la necesidad de acudir constantemente a la justicia.

Es de quien entra tener trámites claros, procedimientos claros y que le de garantía a todas las partes y la actualización a los nuevos modelos de negocios y a los nuevos productos inmobiliarios, hay nuevos productos inmobiliarios en el mercado,

la gente los compra, las familias lo necesitan y es incorporando en esta actualización de la ley.

Termino poniendo a disposición señor Presidente y a todos ustedes la el gremio de Camacol con nuestra información, con nuestro conocimiento, con nuestra voluntad de que este proyecto salga adelante, para dar información y apoyar su trámite para que sea una realidad y les sirva a todos los colombianos.

Felicito a los autores y ponentes de esta iniciativa.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Álvaro Beltrán Amórtegui, Escritor e Investigador en Propiedad Horizontal, Régimen y Similares Agremiación Conad PH:

Bueno gracias, les agradezco en primer lugar la invitación que nos hizo para esta Audiencia la Comisión Primera del Senado, yo quisiera antes de entrar, tratar unos temas, porque realmente lo que pienso tratar es la exposición de motivos, que originaron precisamente ese proyecto, me imagino la exposición de motivos es una las razones que justifican algo que es necesario para implementar.

En mi concepto, aquí mismo voy a emitir también como parte de un gremio y como administrador de tantos años en ese ejercicio como inmobiliaria, quisiera en primer lugar mencionarles algo que no se tuvo en cuenta en el proyecto, el Título 1 y 2 de la Ley 675 fue aprobado por el Senado, 62 artículos de la propiedad horizontal, cuando llegó a la Cámara el doctor William Vélez hizo ponencia y solicitó, porque lo conversé con él, que se incluyera la unidad inmobiliaria cerrada, era su proyecto era una ley del año 1997, 428 y no incluyeron 22 artículos.

Pero él mismo aclaró que no era propiedad horizontal, era similar a la propiedad horizontal y como dice el artículo 85 de parcelaciones, se podía asimilar, es decir en una unidad inmobiliaria cerrada no hay bienes comunes, son bienes privados y son bienes públicos, lo mismo en las unidades inmobiliarias cerradas y eso lo dice el POT.

Entonces estoy muy preocupado, porque algo que son bienes públicos, a través de una ley que no tuvieron en cuenta y eso, se lo dijo incluso el mismo Ministerio de Vivienda me lo dijo este año, y lo dijo y tengo la ponencia del doctor Julián Vélez donde aclara eso en primer lugar.

Entonces, desde ese punto de vista estamos hablando de una propia horizontal de 62 artículos no más, título 1 y título 2 que es solución de conflicto, precisamente para acabar con esa congestión de despacho judiciales que hicieron en esa ley en esa oportunidad.

La otra parte que quiero mencionarles, es que me preocupa las estadísticas, por ejemplo, tienen las estadística de IDEPAC, las estadísticas del IDEPAC incluso no sé por qué sale un comunicado en la prensa, que no tenían ellos funciones para tratar, sino acción comunal, mas no propio horizontal y sin embargo se basaron en unas estadísticas de Bogotá y le han tomado solución a esa problemática.

Pero también me asusta la del DANE, la del DANE dice cuantos metros cuadrados de construcción en el año 2018 y todo, pero no podemos entender y si es vivienda, es comercio, es oficina, los usos del suelo, se tenga que hablar de que todo es propiedad horizontal, porque no lo es.

A pesar del incremento que sabemos todos que han tenido en 20 años la propia horizontal, porque la Ley 675 está catalogada como la mejor de Latinoamérica y yo no entiendo ¿por qué? Haciendo, mirando la historia nuestra respectivamente desde el régimen de comunidad de 1873, de manera que yo veo las razones del Ministerio de Vivienda.

Hace poco toman un informe dentro de la exposición de motivos y dice por quejas por parte de las administraciones 332, y quejas de los órganos de propiedad horizontal 548, y yo pensaba que la mayor queja era del administrador y resulta que no, la mayor queja es de la asamblea, sin embargo ¿qué significa en otros otras quejas que presenta han presentado 1744 quejas? si como sabemos que 27 millones de personas aproximadamente viven en propia horizontal y en condominios campestres que no son propiedad horizontal, ni las unidades inmobiliarias cerradas.

La otra parte que quisiera ya en la exposición de motivos es el primer numerar que llaman, denominan argumento en el aumento de la propiedad horizontal, no hay en Colombia una estadística que mencione eso, desafortunadamente el mismo Ministerio no se ha preocupado por eso, ni el mismo DANE con todo respeto, estoy expresando eso.

Los antecedentes del régimen en el en el proyecto no son, el primer antecedente que tenemos nosotros es de 1873, que es el régimen de comunidad, la Ley 95 de 1890 y todo la Ley 189 y todo lo que se ha venido hasta la Ley 765, la otra parte es la importancia de la propiedad horizontal, pues solo expresar el número aproximado de personas que viven ahí.

Por último, quiero decir que se nos olvidó la CIU REV 4 que clasificó y codificó a todos los colombianos como la NIT para ser inmobiliario dentro de un ejercicio económico, desde ese punto de vista, no puede ser personas naturales o jurídicas, tienen que seguir sin ser vigilados por la SIC Superintendencia de Industria y Comercio, no por una entidad que ni siquiera le dieron recursos según tengo entendido, ni pidieron recursos para poder saber cuál es la infraestructura y personal que requiere esas entidades que supuestamente van a sancionar los administradores.

Cuando debe ser la SIC realmente, por venta de bienes, en este caso de servicios según el artículo 78 de la constitución, con todo esto me gustaría...

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Nohora Pabón Gómez Abogada, Asesora en Derecho Inmobiliario, Directora del Portal Inmobiliario Aldia.Com:

Doctor Germán y demás Senadores de la Comisión Primera del Senado y personas y gremios de la propiedad horizontal que participan en esta

Audiencia, les presento un cordial saludo, como es corto el tiempo, les voy a decir que yo tengo algunos comentarios, que más que críticas son constructivos y los voy a hacer en este momento.

Primero, es necesario revisar aún el texto de la ley, pues en el texto se aprecia que hay varias modificaciones que no lo son tanto, sino que podrían estar en un reglamento de propiedad horizontal o en un decreto reglamentario, las otras son las adiciones.

En cuanto a las adiciones se verán analizar que se incluyen a casi la mitad de los artículos de la Ley 675 variando y ampliando injustificadamente su contenido, me refiero a la gran cantidad de principios y definiciones que pueden ir perfectamente en un reglamento de propiedad horizontal.

También a las que se consignan en la norma y que intentan darle fuerza y jerarquía a situaciones y soluciones que se están presentando frente a la estructuración urbanística y comercial de los grandes proyectos de vivienda, estas figuras o instrumentos utilizados hasta el momento en los reglamentos, como fruto de la autonomía de la voluntad de los constructores y propietarios iniciales, encontrando dificultades en muchas entidades aunque podrían mencionarse en la ley, por lo menos se verían separar de su contenido general y no incluirlas en una norma tan amplia para desmejorar su articulado.

Es bien sabido que los reglamentos los elaboramos los abogados con la participación y aportes de los demás profesionales, vinculados a cada proyecto y plasmando la voluntad de los propietarios iniciales, todos conocemos los términos, los abogados los conocemos, pero recordemos que quienes manejan los reglamentos de verdad, verdad son los administradores, los consejos de administración, que en su mayoría no son abogados.

Me refiero a las menciones de las multijuntas que en realidad considero que es un término erróneamente utilizados, son las asambleas generales de primer nivel, tampoco utilizo el término de primer nivel, entonces me refiero también a los niveles a los operadores, ¿por qué se incluyen dentro de todo el texto de propiedad horizontal? si lo quieren dejar, lo pueden dejar aparte, pero no para confusión de todos los administradores.

Lo de la participación ciudadana también es algo aislado, por eso se regía por las normas aparte, pero de todas maneras si lo quieren incluir que sea totalmente aparte, voy a pasarme eso porque estoy viendo que el tiempo apremia, lo quería comentar es una cosa muy importante, pero debe ser aparte y es separada.

La inspección, control y vigilancia del registro único de administradores es muy importante, se ha tratado de hacer desde antes de la Ley 675 fue uno los vacíos que quedó después con el Proyecto de ley 120 también, se trató de dejar lo de la vigilancia, igual y es bueno que traten de conservarlo, pero ¿qué es lo malo? que se le dé a las alcaldías, personalmente pienso que es necesario consultar aún más a las entidades, que es necesario consultar a las alcaldías para establecer si tienen los recursos, las personas, la capacitación que

se tiene que dar, los presupuestos, o sea no es tan fácil asignarle esta función a unas entidades públicas y lo digo después de haber trabajado muchos años también en la administración.

El Registro Único de Administradores está bien para las Cámaras de Comercio, pero pienso que se debe hacer un ejercicio, tanto con lo de las alcaldías y mirando todas las normas, como también con las Cámaras de Comercio para saber que recursos tienen, para efectos de las funciones que se les están asignando.

En cuanto a las normas que han reformado y complementado la ley vigente, que es muy importante y que las incluyen ahí, yo pienso que se pueden incluir, que se pueden mencionar, pero cada norma tiene su propia legislación, cada norma tiene las personas más autorizadas que han trabajado en la misma.

Por eso pasó lo de la vivienda turística, yo pienso que esto es uno de los aspectos más importantes, la vivienda turística que se discutió tanto en la plenaria de Cámara, que, si se dejaba, sí no se dejaba, pienso que se debe dejar como está hasta el momento, que los reglamentos tengan que decir si se permiten o no se permiten y no que todos los reglamentos la permitan y luego no que se permita desde un comienzo y que solamente si se prohíben, entonces ya se tengan que quitar este uso.

Porque empezando, porque la parte urbanística es muy importante, sí, entonces esto de la vivienda turística tiene un capítulo aparte, lo de la reforma los reglamentos también, la reforma de los reglamentos no sé si se ha pensado en la parte económica, se dice que no habrá gastos notariales y de registro, pero los gastos notariales y de registro no es lo único, se tienen que hacer los reglamentos, se tienen que hacer las asambleas.

Fuera de eso tiene que ser algo muy fácil, considero que no se debe poner a todas las personas a modificar los reglamentos, hay cosas positivas en el proyecto, estoy corriendo qué pena no estoy acostumbrada como hablar tan rápido, pero lo positivo del proyecto si tiene muchos aspectos positivos.

Entonces, lo último que quiero decir es que para mí hay una intervención del Estado, pero mucha intervención del Estado, porque desde un comienzo sabemos que el derecho de propiedad es limitado, que nos tenemos que sujetar a las normas urbanísticas, que luego con la licencia, que luego el control de obras, pero en la propiedad horizontal es diferente tienen que también conservarse la autonomía de la voluntad de los constructores, que me parece que ahora va a quedar todo como un modelo y también en la autonomía de la voluntad de todas las asambleas de propietarios, de los propietarios en la asamblea, de los consejos.

Si el Estado está haciendo un reglamento modelo, cómo es esto, que parece a veces esta ley, si está haciendo un reglamento modelo, entonces ¿qué más puede decir el particular? se debería respetar la autonomía de voluntad de los particulares, y no sé si

me quede medio minuto para decir que la justificación de la Ley 675 fue muy clara, porque se trataba de actualizar las normas anteriores con la Constitución de 1991 y también lo relacionado con la personería jurídica.

En este caso, yo no encuentro una amplia justificación para que se modifique toda la ley, si acaso para que se adicione la ley, entonces es muy importante tener en cuenta que una cosa es la reforma de la estructura de la ley y otra cosa la adición de la ley.

Muchas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora María José del Río, Asesora Viceministerio de Turismo:

Buenos días a todos, muchísimas gracias en primera medida por permitirnos la participación, yo vengo como representante del Viceministerio de Turismo y en efecto me voy a referir únicamente a los apartes del Proyecto de ley que a nuestro criterio están refiriéndose a normativa referente al alojamiento y a los servicios de hospedaje alojamiento turístico y que para nosotros como rector de la política y brindar los lineamientos en materia de alojamiento turístico, consideramos fundamental que ustedes deban conocer y tener en cuenta.

Nosotros enviamos un documento con estas observaciones al inicio de agosto de este año y quisiéramos en todo caso reiterar nuestra proposición y la importancia que vemos sobre estos puntos, lo primero se refiere al artículo sexto que está modificando lo referente al contenido de la Escritura Pública en el numeral 9, que se específicamente a la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Y aquí es más una precisión la observación se refiere a una precisión en el sentido de tener en cuenta que, en primera medida quienes están obligados a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo son los prestadores de servicios turísticos, incluidos en estos servicios turísticos al de alojamiento turístico y en ese sentido es el prestador el que se debe inscribir como tal, no digamos la asamblea.

Y adicionalmente que se tenga en cuenta que no debe existir esta obligación de inscripción en el Registro Nacional de Turismo, únicamente cuando se tenga el propósito exclusivo del inmueble para prestar el servicio de alojamiento turístico, es simplemente sencillo, en donde si usted presta el servicio de alojamiento turístico está obligado a conformar la normativa vigente a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo.

El segundo punto y digamos que es el que más nos genera preocupación, es el artículo 73 que adiciona al artículo 107 de la Ley 675 y del cual solicitamos su eliminación conforme a los siguientes argumentos; en primera medida estamos absolutamente de acuerdo con la exposición motiva de este Proyecto de ley, y compartimos plenamente esas consideraciones que han sido presentadas, inclusive en el informe de ponencia sobre este artículo.

Sin embargo, consideramos que la solución diseñada en este artículo, es contraria al objetivo que se está manifestando en dicho informe de ponencia, este artículo 73 propone que los servicios de hospedaje, o alojamiento turístico sean permitidos en las unidades, salvo que se prohíban de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

Y en este sentido consideramos que tiene varios efectos, el primero es que al entrar en vigencia esta norma todas las copropiedades existentes en las cuales se haya guardado un silencio acerca de la prestación de alojamiento turístico, automáticamente se convertirían en propiedades en las que se permitiría la prestación del servicio, sin que los copropietarios hayan tenido la posibilidad de tomar una decisión consciente frente a este punto.

Esto ocurrirá y lo primero que tenemos en cuenta, es que podría ocurrir en las copropiedades anteriores a la creación de las plataformas digitales en las que no se haya tomado o no se haya tratado este tema por no haber sido considerado como una posibilidad en el momento.

Y lo segundo es en las copropiedades más recientes que hayan redactado sus reglamentos conforme a la normativa actual bajo la premisa que al no estar autorizados expresamente al servicio de alojamiento, esta estaría prohibida, la legislación y la reglamentación actual prevé en estos momentos que la vivienda turística solo puede prestarse en las unidades inmobiliarias que están sometidas a un reglamento de propiedad horizontal.

Y si esta expresamente lo prohíbe, conforme lo dispone el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, Ley General de Turismo, que fue modificado por el artículo 144 del Decreto Ley Anti Trámites 2106 de 2019, previo obviamente al cumplimiento de los requisitos que se establecen para el efecto.

Esta norma que se propone en el Proyecto de ley invierte el estado actual de la legislación y de la reglamentación, y está transformando automáticamente el significado jurídico del silencio de los reglamentos de propiedad horizontal, luego permitirse automáticamente los servicios de alojamiento turístico en las copropiedades, solo puede ser revertida además por una reforma al reglamento de propiedad horizontal, en el que se prevé que la mayoría calificada debe ser del 70% conforme lo dispone el mismo artículo 31 del Proyecto de ley objeto de discusión.

La consecuencia de esta norma será que se permitirá a la vivienda turística en todas las copropiedades en donde el 31% de los propietarios esté de acuerdo con que se utilice la copropiedad con ese fin, sin importar que la mayoría este de acuerdo lo cual parecería estar de acuerdo con los motivos de convivencia, seguridad y sustitución, dada la especialidad de esta materia turística, nosotros consideramos que se debe eliminar el artículo y mantener la regulación actualmente existente establecida en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, que como ya lo indique fue modificado por el Decreto Ley 2106 de 2019, que dispone que en el

caso en que el inmueble esté sometido al régimen de propiedad, la prestación de los servicios turísticos debe estar expresamente autorizada en el reglamento y es una obligación de los administradores de las copropiedades informar a la superintendencia de industria y comercio para que en cumplimiento de sus funciones de inspección vigilancia y control pueda proceder con las investigaciones y sanciones respectivas.

Por otra parte, el mismo artículo señala que se debe señalar que el inmueble está sometido al régimen y propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones en las plataformas digitales, al usar la voz pasiva, esa norma no indica quién debe señalar esto y si se trata de las plataformas, esto implica una modificación del artículo 38 de la Ley 2068 de turismo, que establece las obligaciones específicas que deben cumplir las plataformas que prestan servicios turísticos.

Y adicionalmente aumentaría la carga regulatoria para las plataformas lo que generaría un problema también en la prestación de los servicios turísticos y en la promoción obviamente de estos servicios a través de las plataformas que cobran gran importancia en estos momentos que estamos viviendo de reactivación.

Y lo último que quisiera precisar, es que se está haciendo referencia a unos Decretos 2590 y 4933 que ya fueron derogadas desde el 2018 por el Decreto 2119, por estos motivos nosotros sugerimos respetuosamente eliminar el artículo.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Estanislao Rozo, Consultor Propiedad Horizontal, Subdirector Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal:

Presidente, muchísimas gracias, muy buenos días a todos, a el doctor Germán Varón Cotrino, a la doctora Esperanza Andrade y al Secretario el doctor Guillermo Giraldo, a los honorables Senadores miembros de la Comisión Primera.

Bueno mi punto de partida precisamente es la parte emotiva del Proyecto de ley, la razón de ser de la presentación del mismo y acudo a la bibliografía que presentan como soporte de la misma, dentro de la cual no encuentro un estudio estadístico que permita llegar a unas conclusiones realmente concluyentes y que permitan establecer lo que motiva hoy en día el Proyecto de ley radicado 511 Senado de la República.

Encuentro unos datos a nivel Bogotá incompletos, encuentro unos datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística respecto del número de viviendas a cierre del año 2018, cuando los datos por Camacol y que en eso nos puede colaborar la doctora Forero están dados a 2020 y 2021 incluso en materia de construcción de unidades de vivienda de los diferentes estratos, como de vivienda de interés social y otros.

Pero no encuentro realmente aquí lo que se aduce en algunas instancias, respecto de las necesidades y las problemáticas precisamente por el tamaño de la muestra y los datos, se habla de 30 millones de

colombianos que estamos viviendo en propiedad horizontal y estas muestras ni siquiera llegan al 0.01% del total, lo cual me disculpan con el mayor respeto, pues no permite realmente justificar en la mayoría de los casos las modificaciones o los artículos presentados en su momento en el proyecto de la Cámara de Representantes.

Se presentan los datos de una de las plataformas de manejo turístico como AIRBNB y bien menciona la representante del ministerio de turismo, hombre me disculpan todos, pero la propiedad horizontal de carácter residencial tiene unas dinámicas diferentes a la mixta, a la comercial y a aquellos inmuebles que tienen vivienda turística, para sumarle esa dinámica negativa a lo residencial.

De otra parte, no es el campo idóneo, ni el documento idóneo el reglamento de la propiedad horizontal para que se genere un cambio en el uso del suelo, o es que se nos está olvidando que la propiedad horizontal debe respetar la normatividad urbanística, de otra parte nos trasladan a arrendamientos de 6 meses bajo el término, o nos proponen el término de vivienda turística y dónde van a quedar entonces lo que está precisamente en la legislación en materia de arrendamiento de vivienda urbana por ejemplo.

¿Cómo van a manejarlo? es una ley de propiedad horizontal la ley que debe manejar este tema o le corresponde a otra, así mismo toda la relación normativa y jurisprudencial que se hace, nos lleva precisamente a que se está legislando sobre temas ya legislados.

Una recomendación que consideraría de cierta forma valiosa además de pedagógica para el mundo de la propiedad horizontal, que se hagan notas de concordancia, pero ya tenemos legislación sobre tratamiento y protección de datos, ya tenemos legislación en materia turística, ya tenemos legislación urbanística, y considero que no es la ley de propiedad horizontal donde esto se debe legislar.

Los datos dados por el Ministerio de Interior y otros datos que se proporcionan en el Proyecto de ley, además de no estar actualizados, no nos están diciendo a nosotros cuántas veces se repitieron y más, que somos 30 millones de colombianos viviendo en propiedad horizontal.

Los artículos 59 y 60 del Proyecto de ley, son muestra clara de que se están mencionando normas o temas que ya están legislados, artículos 33 y 34 del Proyecto de ley nos mencionan unos aspectos técnicos respecto de los reglamentos, como lo son el RETIE, el RETILAP, pero se olvida del RITEL, la red contra incendios, la norma de sismo resistencia, que incluso ni siquiera debía mencionarlos, porque ya hacen parte de las obligaciones y de los requisitos que debe cumplir el constructor y que debe exigir, ya séase el consejo de administración, la asamblea general o el equipo de profesionales que se contraten.

No es una mejor ley la que tenga más artículos, la que tenga un mayor volumen, esa aquella ley...

Entonces, ya para cerrar Presidente gracias, pues realmente le solicito muy respetuosamente tanto a la Comisión Primera, como a todas las bancadas representadas, que realmente se revise el Proyecto de ley frente a la realidad de la propiedad horizontal, que realmente se consulte a los actores de la propiedad horizontal, porque la mayoría de las comunidades residentes no conocen el proyecto.

Y le agradezco mucho a usted y le agradezco mucho a la Mesa Directiva la invitación y que tengas muy buen día, gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Daniel Velázquez Franco, Fedelonja, Presidente Ejecutivo Fedelonjas:

Bueno, muy buenos días para usted señor Presidente de la Comisión Primera del Senado, para su Vicepresidenta, para la todos los honorables Senadores que nos acompañan el día de hoy, también veo honorables Representantes a la Cámara, un saludo especial para ellos, a quienes algunos de ellos tuvieron la iniciativa para este proyecto, a los colegas de otros gremios, en general a todos los asistentes a esta Audiencia.

Bueno, agradeciendo por el espacio que democráticamente nos conceden el día de hoy, yo sí quiero aprovechar estos minutos en algunos casos para reiterar unos temas que desde Fedelonja hemos venido planteando desde la radicación del proyecto en Cámara y los cambios que se han introducido a él, ratificando lo que ya muchos han mencionado y seguramente va a ser una constante en esta Audiencia Pública y es resaltar las bondades de la Ley 675 de 2001.

Una ley que es referente no solo en Latinoamérica, sino ya en otras latitudes, en Europa a raíz de la pandemia incluso se han adoptado medidas que son tomadas, o son idénticas a las que tiene nuestra Ley 675, 20 años prácticamente han recorrido con la jurisprudencia.

Luego, creo que reconocer y ratificar que la modificación a la ley como lo dijimos no es producto de que no sea una buena ley, sino que seguramente y en eso estamos de acuerdo, deben adecuarse a algunas cosas por eso vemos con beneplácito que la ley por ejemplo traiga el Proyecto de ley traiga nuevos avances en materia de tecnología, de poner átomo las propiedades horizontales en estas dinámicas que incluso nos tocó hacerlas el año pasado a raíz de la llegada del Covid de una manera muy rápida y muy sin tener la capacidad y la tranquilidad para analizarlo como puede ser ahora, en ese tema es bueno.

Y la ley tiene innumerables temas que no voy a identificar ahorita, pero sí hacer un llamado y algunos puntos que voy a mencionar de manera general, primero recordar que la ley de propiedad horizontal no es un ley que regula el tema de vivienda o de inmuebles residenciales, es una ley, el régimen a la propiedad horizontal es una ley que cobija vivienda, sin duda alguna un tema esencial en la vida de los colombianos, pero también otro tipo de actividad

que es importante entender para que esta ley haga coincidir o por lo menos reconozca esas diferencias que hay entre actividades residenciales y actividades no residenciales en inmuebles objetivo para la propiedad horizontal.

Segundo tema importantísimo, la propiedad horizontal es una propiedad especial desde el punto de vista jurídico, confluye en los temas de bienes inmuebles de propiedad privada y bienes comunes, pero sobre todo es una propiedad especial porque precisamente además también está envuelto un tema de convivencia, convivencia no solo desde el punto de vista residencial, las propiedades horizontales en Fedelonja consideramos son unas pequeñas ciudades, cada una de ellas con unas autoridades, con unas personas que digamos son los ciudadanos de esa propiedad horizontal, con unos prestadores de servicios, luego su importancia en materia de convivencia es fundamental.

Por eso el llamado en algunos puntos que voy a mencionar acá y otros que seguramente mandaremos en el documento dado los 6 minutos que amablemente hemos tenido para permitir la participación de todos es lo siguiente.

Primero, decir que en hay algunas disposiciones del Proyecto de ley, particularmente el artículo 4° y el párrafo tercero del artículo 51, que están sujetando o están definiendo algunos pagos como por ejemplo el de la inscripción de la administradora el registro de administradores o que están definiendo los pagos de la seguridad por los servicios de seguridad, los están atando a los estratos de los inmuebles.

Creemos que este tema de la estratificación no debe traerse a esas distorsiones que ya estamos viendo en otras partes del sector inmobiliario, de que la definición de tarifas, o definición de pagos que se deban hacer, se sujeten a la calidad del inmueble, finalmente aquí en propiedad horizontal como ocurre también en otros aspectos de las actividades inmobiliarias, impacta es el bolsillo de las propiedades horizontales.

Y entrar a definir que esos valores de los costos de seguridad o que los costos de la inscripción de un administrador de propiedad dependen es de la estratificación, de la calidad del inmueble, resulta generando seguramente una carga, porque las propiedades horizontales tienen sus presupuestos que se deben generar es con base en su operación, en su funcionamiento y no en un tema de estratificación, primer llamado que hacemos.

Segundo llamado bien importante, las funciones del administrador y la actividad del administrador y el papel fundamental que desempeña el administrador como esa cabeza de una propia horizontal, sin duda alguna compartimos las teorías o las tesis que indican y en eso lo tenemos que hacer, que debe darse para que desarrolle bien sus funciones.

Pero no debe como hace el Proyecto de ley, establecerse unos requisitos especiales para ellos que solo sean profesionales en ciertas actividades, sistema nacional de cualificaciones va a permitir

que el administrador que ejerza con idoneidad y con experiencia, sea el elegido, hay que dejar la libertad a las propiedades horizontales para hacerlo.

El artículo 57, no estamos de acuerdo con el régimen sancionatorio en los términos propuestos, hay unas confusiones y por eso comparto lo que dijeron algunos anteriormente, que debe eliminarse ese sistema de que las alcaldías tengan ese régimen sancionatorio, eliminarse ese esquema de faltas graves, muy graves y leves.

Y también en ese sentido por último para terminar el de vivienda turística, seguimos insistiendo en que debe eliminarse ese artículo del proyecto, creemos que la propiedad horizontal la regulación debe mantenerse como está en la legislación vigente y es que las propiedades horizontales no está permitido el sistema de...

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Claudia Barreto, Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco):

Muy buenos días para todos, bueno, en primer lugar en nombre de la Asociación Hotelera y Turística de Colombia Cotelco, expresarles nuestros agradecimientos y votos de salud y bienestar para todos ustedes, especialmente para nuestro señor Presidente de la Comisión el doctor Germán, a la doctora Esperanza y a todos los Senadores que siempre tienen en cuenta las consideraciones de Cotelco en los diferentes proyectos de ley, entre esos a la Senadora Paloma Valencia.

En nombre de nuestra presidenta ejecutiva la doctora Patricia Lastra, expresarles también sus saludos, lamentablemente tiene algún inconveniente técnico y por eso no puede intervenir en el momento.

Nosotros saludamos estas actualizaciones, o ajustes a esta ley sobre propiedad horizontal que viene desde el año 2001 y consideramos que efectivamente como lo expresaba la doctora Pabón debe actualizarse a las nuevas realidades del mercado y de las condiciones actuales, de tal suerte que consideramos que sí se deben hacer algunos ajustes, especialmente en consideración a algunas precisiones que en diferentes sentencias han emitido las diferentes cortes, tanto la corte constitucional, como la Corte Suprema de Justicia.

Entrando en el detalle del proyecto, saludamos y vemos con buenos ojos que en el proyecto se establezca una cualificación, a diferencia de pronto de lo que manifestaba alguno de los intervinientes, nosotros sí consideramos que tratándose de propiedades horizontales, que ya sus copropietarios o que del origen mismo de su construcción, los promotores, los constructores, determinaron que eran con fines turísticos, sí consideramos que los administradores de estas propiedades de con estos servicios o usos, deben tener unas cualificaciones o unas competencias especiales por todo lo que implica el ejercicio de actividades con fines turísticos que tienen unas regulaciones especiales.

Y cuando se han dado intervenciones de inspección, vigilancia y control por parte de los entes como las SIC, como las alcaldías, uno de los temas que alegan o que manifiestan digamos a título de excusa o justificación, es que no conocían lo de la ley por ejemplo los códigos especiales para la protección contra los temas de prostitución y de trata de niños, niñas y adolescentes, son uno de los temas que casi no conocen.

Otro, estamos parcialmente de acuerdo con la exposición indicada por el Ministerio, representada por la doctora María José del Río, o parcialmente en el sentido de que evidentemente existen ya otras normas establecidas que regulan la materia, sin embargo, en aras de la sana discusión, si ustedes consideran que debe mantenerse ese artículo, el artículo 73 al que hace ella referencia sobre viviendas turísticas, consideramos que efectivamente tal como está redactada la primera parte del artículo, existe, pudiese existir algunos vicios de constitucionalidad por cuanto no tendrían en cuenta los derechos que ya tienen los actuales.

Es decir, ahí habría que separar un antes y un después, actualmente si yo compré en una propiedad exclusiva para residencial y hoy en día me dicen que mi copropiedad por una ley, se puede permitir el arrendamiento con fines turísticos, ojo no es el arrendamiento de vivienda, no es el arrendamiento normal habitacional, no acá estamos hablando de un arrendamiento con fines turísticos que es aquél que implica estar destinando ese espacio por periodos inferiores a 30 días cada vez que el que quiera lo debe hacer.

Eso tiene unas implicaciones jurídicas, hay tránsito de personas constantemente que no son propietarios, que no son los propietarios o los usuarios regulares, como se puede dar en un contrato de arrendamiento habitacional en donde pues se supone que por espacio de unos meses yo voy a convivir, voy a transitar con la misma persona y no en el otro caso.

También consideramos que ese artículo efectivamente tiene un poco de discordancia con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial, entonces por ejemplo muchos de nuestros afiliados nos preguntaban, bueno Claudia y si ahora en cualquier edificio se podrá basado en lo que se disponga en esta ley, como está el texto aprobado en Cámara, si en cualquier edificio se puede hacer entonces alojamientos con fines turísticos, porque aquí hay que separar que en el caso colombiano tenemos distintos tipos de arrendamientos, uno de los cuales es este de los que le hablo con fines turísticos.

Entonces, ¿qué chiste tiene las normas de construcción para edificios sometidos a fines turísticos?, ahí hay unos temas digamos válidos, que habría que anotar, entonces nuestra propuesta es de si se mantiene el artículo, que sea de manera inversa en el sentido que no es que desde la vigencia de esta ley estén autorizados para, sino como está el esquema actual y es que o vienen dadas esas autorizaciones desde la propia construcción del edificio, ¿cierto? y

o los copropietarios en su legítimo derecho y como los quórum decisorios que se establezcan para el caso, podrán en el transcurso del desarrollo de ejecución de esa copropiedad tomar la decisión de cambiarlo a fines turísticos, con todo lo que ello implica.

Es decir, cumplir la ley de piscina, que le aplica a las piscinas, que ya no van a ser de usos privados, sino de usos colectivos, cumplir con todos los códigos ESCNNA, nos preocupa el incremento que se ha tenido el tema del abuso y explotación sexual de niños, niñas y adolescentes, porque claro, como ya en los hoteles existen unos controles, existen unos régimen especiales, está la Policía encima de eso, pero eso no ocurre en los edificios.

Muchísimas gracias señor Presidente.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Carlos Hernán Betancourt Sanclemente, Representante Legal Acecolombia, Asociación de Centro Comerciales de Colombia:

Muchísimas gracias, muy buenos días, un cordial saludo, bueno, yo represento ACE Colombia que es la Asociación de Centros Comerciales de Colombia y quisiera empezar por contarles que cerca del 74% de los centros comerciales en Colombia de esos 6,2 millones de metros cuadrados de área comercial que tenemos en el país están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Entonces, para nosotros es un tema no menor, es un tema que impacta al 75% de nuestra industria, ley de propiedad horizontal que cumple ahora 20 años desde sus orígenes ha tenido dificultades para diferenciar lo que es la propiedad horizontal residencial, de la no residencial, dentro del cuerpo del proyecto y uno de los temas que consideramos es fundamental, es que se pueda hacer una clara separación y diferenciación de lo que es el ámbito residencial, de lo que es el ámbito de los negocios.

En materia residencial, creo que para todos es claro cómo funciona la propiedad horizontal, pero existen propiedades horizontales que pueden ser un centro comercial, que puede ser un hotel, que puede ser un hospital, que puede ser un parque logístico, que puede ser incluso un cementerio y sus particularidades distan mucho de las lógicas que se aplican en muchas ocasiones sobre la parte residencial.

Nosotros estamos en un ámbito de negocios y por consiguiente es fundamental que no se pierdan la lógica de la esencia de nuestra actividad, que es el negocio y no la parte de la convivencia que es la lógica de lo residencial, entonces creemos que es fundamental poder hacer esa diferenciación y parte de esa diferenciación nos lleva por ejemplo a que en la propiedad horizontal no residencial, no pueden ni aplicar el manual de convivencia, ni crear comité de convivencia como se está generando ahora.

Eso es entendible en la residencial, en la parte no residencial por supuesto que no, hay oportunidades para generar más desarrollo para la industria de centros comerciales y precisamente a través de la ley, creemos que es posible darle dinamismo a la manera

como se gestionan estos centros comerciales desde un escenario, donde el administrador y donde el consejo de administración puedan tener oportunidades para tomar decisiones de una manera mucho más ágil, de una manera mucho más clara y mucho más rápida.

En un escenario de negocios donde competir con cadenas internacionales, donde competir con otros centros comerciales es el pan de cada día, entonces yo quisiera referirme y frente al proyecto creo que hay unos temitas muy puntuales los que yo quisiera tratar.

Uno que tiene que ver con que el proyecto se involucra con muchas leyes a la vez, yo creo que es importante revisar eso el proyecto aborda temas de habeas data, aborda temas de tenencia de mascotas, aborda temas urbanísticos, aborda temas de vigilancia y seguridad privada, que tienen unas leyes particulares, que tienen sus propios escenarios normativos y que creemos innecesario que en el proyecto se aborden estos temas.

Además, porque generan ruido y pueden generar incluso contradicción con esos temas que ya tienen una ley o están debidamente reglamentados, hay algunas precisiones que es importante hacer, precisiones frente a palabras que se utilizan en la norma, se habla de residente, bien lo decía está pensada desde lo residencial y no realmente hay que hablar de legítimos tenedores.

Hablamos de temas de renovación, hablamos de algunos temas que hemos allí incorporado en el documento que radicamos, donde creo que son precisiones fundamentalmente para para darle más claridad y seguir marcando esa distancia entre lo que es propiedad horizontal residencial y no residencial.

Los usos mixtos, son además uno de los temas que allí se abordan y que creemos que es parte de ese gran futuro que le espera a los desarrollos en nuestro país y para que los usos mixtos puedan tener desarrollo, las condiciones deben estar dadas para ello, allí se incorpora un elemento que nos genera enorme preocupación, donde dice que no se puede afectar el uso residencial en estos proyectos de usos mixtos.

Yo creo que ese es un tema que hay que entender a fondo ¿qué se quiere decir, porque no afecte? si el no afecte simplemente que se hace ruido que le hacen incomoda la bulla de los vehículos a los recientes, yo creo que es fundamental poder especificar eso, para que el escenario de desarrollo de usos mixtos en Colombia siga teniendo relevancia y siga como lo está haciendo en América Latina generando desarrollos muy exitosos y muy importantes a lo largo y ancho del territorio.

También en materia del administrador, nos preocupa sobremanera algo que consideramos que es completamente innecesario y es definir ¿cuál es el perfil de un administrador? E incluso ligar el perfil del administrador de propiedad horizontal, por ejemplo, de un centro comercial la que tenga conocimiento de propiedad horizontal, no es la esencia de nuestro negocio.

Y se lo decía Senador en algún momento nosotros no vemos al estado definiendo, cuál es el perfil del administrador de una panadería, o al gerente de una fábrica, o al gerente de un negocio, eso es parte de la autonomía de las de las actividades económicas, de la libertad económica, de decidir quién es el gerente y a quién vamos a poner al frente de nuestros negocios.

No puede ser una imposición tarjeta de propiedad horizontal, porque realmente es a propiedad horizontal es un elemento accesorio en nuestro caso y no es un elemento fundamental, también hay que fortalecer al consejo de administración y hay que fortalecer al consejo de administración, dándole las capacidades de decisión y dándole por supuesto elementos para que pueda trabajar de la mano con ese administrador.

Ahí modificando algunos temas que les hemos incorporado, nombrando y removiendo libremente al administrador, por ejemplo, esta es una labor del consejo de administración y no una labor de la asamblea como lo plantea el proyecto, hay temas que son cotidianos y que deben estar en cabeza del consejo y como temas cotidianos el proyecto los pone en cabeza de la asamblea, que por supuesto no se reúne en el cotidiano.

Entonces mire que hay muchos elementos que hay que comprender desde esa lógica del día...

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Pablo Emilio Vega Benítez, Consejero Local y Administrador Asocoim:

Gracias, muy buenos días para todos, bueno, complementando lo que ya habló el maestro Álvaro Beltrán, lo que habló el doctor Estanislao Rozo y otros ponentes, pues complemento simplemente, es triste ver la exposición de motivos en la estadística que se basaron, este Proyecto de ley...

La Presidencia interviene para un punto de orden:

No se le oye, se le cayó la conexión, bueno, entonces Pablo Emilio después de la doctora Leonor Bazza, doctora Leonor Bazza, Pablo Emilio ya apenas termine ella, mejora el sonido y sigue usted después de la doctora Leonor Bazza.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Leonor Bazza Márquez, Delegada de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal de Barranquilla:

Muy buenos días a todos Senadores de la Comisión Primera del Senado y demás asistentes soy Leonor Bazza y asisto en mi condición de delegada de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal por la ciudad de Barranquilla y además miembro integrante del gremio de administradores de propiedad horizontal de la ciudad de Barranquilla.

Me permito presentar las recomendaciones de modificaciones al proyecto de reforma de la Ley 675, de antemano estamos insistiendo en que el proyecto contiene asuntos que desdibujan la unidad de materia de la propiedad horizontal, como la han dicho varios ponentes en estos momentos, adolece de exceso de

definiciones y principios y en términos generales mantiene muchos de los problemas jurídicos interpretativos y de desactualización de la ley que se pretende reformar.

Además de que restringe la autonomía de la voluntad en muchos de sus articulados, en esta intervención me limitaré por problemas de tiempo a profundizar sobre los temas álgidos en la práctica del ejercicio de la actividad, artículo 3° uso de tecnologías de la información y las comunicaciones, esta descripción del artículo es muy extensa, solo debe quedar el primer párrafo que lo define y las notificaciones por correo electrónico.

De conformidad con las normas procesales, se debe respetar la autonomía y el factor económico de las propiedades, por ello no se deben poner plazos para implementación de las tecnologías, porque atenta contra la autonomía privada y la escogencia del sistema administrativo de las propiedades horizontales de manera independiente y autónoma.

Estamos seguros que no se necesita una orden legal para que se adopten las tecnologías, pero poner plazos y tiempos es bastante complicado, el artículo sexto en documentación anexa al reglamento, solicitamos que se elimine el párrafo, porque dice que, si se encontrara en discordancias de constitución, o adición al Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos señalados en el artículo, el notario público dejará constancia expresa en la escritura.

Esta disposición sobra incluso en la Ley 675, ya que los notarios no tienen profesionales ingenieros o arquitectos que puedan revisar estos documentos para determinar estas discrepancias, su función es dar fe, no revisar contenidos técnicos.

Sobre el artículo octavo que nos preocupa certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, el tiempo concedido de 15 días hábiles es demasiado, teniendo en cuenta que la representación legal es esencial para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica.

Se requiere para cambios de firmas en bancos, pagos proveedores representaciones activas y pasivas de la copropiedad, atendiendo la rapidez con que otros organismos efectúan este trámite, como Cámara de Comercio y Ministerio de Trabajo, el plazo de inscripción de registro sería máximo de 5 días calendario.

Resaltamos que esta solicitud no puede asimilarse, ni considerarse un simple derecho de petición, ahora en el párrafo 2 de esta misma norma, la exención de inscripción y representación legal de las edificaciones de 5 unidades o menos o vis o VIPA surge el vacío de ¿cómo van a inscribirse estos Representantes legales? es mejor eliminarlos y dejar para todos el igual la necesidad de inscripción de su representante legal, ¿por que cómo harían ellos para actuar activa o pasivamente en nombre de la edificación, si no tienen inscripción, ni representación legal?

Sobre áreas libres privadas, les solicitamos que se modifique, porque continúa el vacío de la Ley 675, ya

que no se indican para qué se van a calcular las áreas libres privadas, indicando factores de ponderación, se debe agregar que lo que se va a calcular es el coeficiente de copropiedad.

Porque en la norma no se indica con qué objeto se ponderan estas áreas, razón por la que actualmente no se incluyen estas zonas en los coeficientes de las unidades privadas a las que pertenece, beneficiándose injustamente los propietarios de estas zonas y no pagando por ellas sus aportes en copropiedad.

En la participación en las expensas comunes artículo 29, sigue también el vacío de la Ley 675 del 2001, porque es que deben adicionarse, que en caso de transferencia de una unidad con expensas en moras que estén demandadas judicialmente, deberá operar automáticamente la sucesión procesal del propietario anterior y el nuevo propietario.

Sabemos que los jueces de la República cuando sucede la venta de un inmueble que tenga cuotas en mora, no reconocen el proceso anterior y los nuevos adquirentes alegan prescripción, obteniendo en la mayoría de los casos este reconocimiento en perjuicio de la propiedad horizontal.

En el artículo 33, naturaleza y características, sigue el vacío de la Ley 675 porque solo limita la exención a impuestos nacionales, se debe indicar que tendrá la calidad de no contribuyente y que no es sujeto pasivo, ni de impuestos municipales, departamentales o distritales.

Cuando se expidió la ley solo se grababa con impuesto de timbre que era nacional, ahora todos los entes territoriales están buscando cómo aplicarle impuestos a la propiedad horizontal, a título de ejemplo le indicamos que en varias ciudades se graban las reformas al reglamento con impuestos de registro y pro desarrollo, incluyendo por cada unidad privada, e incluso parqueaderos, haciendo casi imposible actualizar dichos reglamentos, sobre todos en los nuevos conjuntos compuestos por más de 100 unidades.

En las reuniones de segunda convocatoria artículo 41, se debe eliminar la modificación que se le hizo, porque ingresa que no se pueden actuar en segunda convocatoria, cuando es inferior el 20%, se desdibuja el sentido de la segunda convocatoria, porque en esta se castiga el no interés en los asuntos comunes y en las reuniones no presenciales artículo 44, se debe eliminar el requisito de que firme el representante legal y se debe continuar con el sentido general de las asambleas normales.

Si queremos ingresar a la copropiedad a la edificación y a la propiedad horizontal a las tecnologías no tiene sentido que firme el representante legal, sino que deben firmar Presidentes y Secretarios.

Muchísimas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Pablo Emilio Vega Benítez, Consejero Local y Administrador Asocoim:

Gracias, retomando, es triste que este Proyecto de ley esté acabando la profesión de administrador de

propiedad horizontal, es bien cierto que el legislador hace 20 años quedó en deuda en establecer y reglamentar los requisitos para demostrar la idoneidad para ser administrador de propiedad horizontal.

Pero con este Proyecto de ley realmente basándose en una exposición de motivos muy triste, muy fuera de lugar y que es una falta de respeto hacia los administradores, con esa estadística que presentaron y pretender que el ente inscripción, vigilancia y control que sí se necesita, se sostenga a través de las multas o sanciones que se les impongan a los administradores, pues yo creo que esto es muy fuera de lugar y es estigmatizar a todos los administradores de propiedad horizontal.

Es bien cierto, de todo hay en la viña del señor, pero los buenos somos más, es bueno que analicen esta situación, igual en el capítulo 2 artículo 30 que habla de la entrega de bienes comunes, donde establece que si no hay acuerdo para recibir estas zonas comunes por parte de los propietarios y el propietario inicial se deberá nombrar un perito para que certifique que de acuerdo a lo ofrecido, se haya cumplido por parte de la constructora y este informe bajo grabada de juramento, o sea escriturado, o sea bajo notaría pública y asumirán los costos tanto el propietario inicial como los propietarios finales.

Entonces hablamos que en la ley dice que no va a haber costos, pero si analizamos punto a punto los costos van a estar, porque el hecho de convocar asamblea para actualizar el reglamento de propiedad horizontal, si pasa este Proyecto de ley va a tener sus costos, en la entrega de zonas comunes, dice en el párrafo que en el estrato 1 y 2 los costos los asumirá el Ministerio de Vivienda ciudad y territorio, y los estratos 3, 4, 5 y 6, más carga en sus expensas comunes.

Y la parte también de pretender que las propiedades horizontales residenciales decidan o no acogerse a la prestación del servicio de turismo, pues es muy destructivo, porque así nomás con una población arrendataria, flotante, se generan bastantes problemas de convivencia y seguridad, imaginémosnos si esto llega a pasar.

Es importante que sí se reglamente la idoneidad del administrador, qué requisitos debe tener para ejercer su cargo en las propiedades horizontales, y no es lo mismo administrar un estrato 1 o 2, que un extracto 3, 4, 5 entonces se debe revisar esa exposición de motivos, se debe revisar ese ente de inspección vigilancia y control y estructurarlo muy bien y establecer claramente cuáles van a ser las reglas de evaluación del régimen sancionatorio que se quiere imponer a los administradores.

Porque es la primera profesión donde se pretende sancionar por la gestión que se realice y esto puede llegar a ser una cacería de brujas y así no más cualquier consejero, o propietario disgustado pone denuncias ante la Fiscalía, ante ciertas instancias sin fundamento, imaginémosnos si ya hay un régimen sancionatorio el desgaste que se va a tener para la copropiedad y para

el administrador, pues de demostrar lo contrario a lo que se pretende en su demanda.

Yo de verdad solicito pues que se tenga en cuenta esto, se establezcan parámetros muy bien definidos y la parte de propiedad horizontal por niveles pues se debe revisar también, porque es asumir realmente si una propiedad está a nivel comercial de oficinas y residencial, ¿cómo se va a manejar esto? en caso de un siniestro ¿quién va a asumir?

El tema de las pólizas ¿cómo se va a manejar? y el tema de las pólizas es otro que se debe asegurar adecuadamente, pretender que estratos 1 y 2 miren a la tecnología en tan corto tiempo es difícil, es una lucha y lo más triste y es una observación, nunca se socializó con la comunidad este Proyecto de ley, nunca se habló con unos propietarios, los webinarios, los encuentros siempre fueron segmentado y a conveniencia.

Es tanto el desconocimiento, que se conoció de esta Audiencia, fue porque se empezó a filtrar el enlace, pero nunca hubo por parte de los ponentes realmente la intención de que la comunidad conociera este Proyecto de ley.

Muchas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Servilonjas:

Un cordial saludo doctor Germán Varón y honorables Senadores, un respetuoso saludo, efectivamente represento la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíces Servilonjas, que tiene 13 regionales a nivel nacional, y vocero de la cumbre nacional de propiedad horizontal.

Me permito hacer las siguientes observaciones en cuanto al Proyecto de ley y pues pensamos como como agremiación, como entidad gremial que la ley no debió en principio reformarse, sino complementarse y si eso se pudo hacer perfectamente a través de decretos reglamentarios.

Yo sé que no alcanzan los 10 minutos para citar la cantidad de puntos, de asuntos puntuales, vicios y situaciones que tiene el proyecto, pero pues por correo electrónico se envió un documento que puede ser de base, así que me voy a centrar solamente en algunos aspectos generales.

Desde 1948 la Ley 182 el primer Régimen de Propiedad Horizontal 26 artículos, Ley 16 de 1985 11 artículos, Decreto Reglamentario 365 de 1986 36 artículos, la Ley 675 género 87 artículos, y este proyecto ya va por 111 artículos, yo no sé a dónde vamos a llegar con tanta y tanta y tanta regulación.

No podemos pretender que esta ley de alguna manera regule todas las cosas, porque también pierde esencia el mismo reglamento de propiedad horizontal y la voluntad que tienen los mismos propietarios en sus propias asambleas de determinar lo que requieren.

Este proyecto legisla mucho de cosas que ya existen en otras leyes, vulnera también pues algunas mismas que ya existen, inclusive algunas partes

como las normas de urbanismo, las urbanísticas o las hoteleras, entonces pienso que se debió profundizar más en determinar, cuáles eran las necesidades reales del sector antes de generar un proyecto y mandarlo como si fuera la mayor necesidad y dejaron por fuera una cantidad de cosas que el sector efectivamente requiere que queden incluidas, pero que no han sido escuchadas o tenidos en cuenta de manera real.

Venimos desde el proyecto de Cámara atacando este proyecto, primero con una con una derogatoria la Ley 675 que fue lo que propusieron y han cedido en muchas cosas, pero hay muchas cosas de fondo que deben regularse, en este proyecto se busca regular al administrador y pues esto al fin y al cabo no es una profesión sino una actividad.

Pero impone unas sanciones que sobrepasan la capacidad de pago de cualquier administrador, incluso llegan hasta a más de 36 millones, yo los invito a que ustedes pregunten ¿cuánto realmente se está ganando un administrador? no son ingresos de un profesional pero tienen una carga impresionante de responsabilidades y le están cargando otra cantidad de responsabilidades en este proyecto, pero que son abrumadoras y pensaría uno entonces ¿quién va a administrar con tanta responsabilidad que se le está delegando?

Entonces, eso no compensa, cantidad de responsabilidades versus los honorarios que el mercado está dando a los administradores, se establece un régimen disciplinario, mediante pues una adición, bueno una inclusión, pero nos consideramos que eso debe ser una norma aparte, como existen en otras profesiones, una normativa específica para eso, pienso que coger la Ley 675 y saturarla con una cantidad de cosas no es viable.

La ley no está teniendo en cuenta lo que pasa en la vida real, responsabilizan al administrador de todas las cosas, pero no están teniendo en cuenta que son los mismos miembros del consejo de administración los que están afectando las decisiones de una copropiedad.

La ley no le está contemplando a ellos, ni siquiera responsabilidades y todas se las cargan al administrador, eso hay que revisarlo, hay que tenerlo en cuenta, porque no debe ser de esa manera, pero si centra en de pronto en establecer algunas funciones del consejo de administración, que deben ser revisadas muy bien, porque la verdad son contradictorias varias de ellas, inclusive con la misma ley de propiedad horizontal, eso debe revisarse con cuidado está en el documento.

Existen problemas bien complejos con la representación legal de la persona jurídica encargado por la alcaldía que desde inclusive el Decreto 365 del 86 se delegó a las alcaldías, se establece esa función y ellos no han podido dar abasto con eso, se están demorando 3, 4, 6 meses en expedir un certificado de asistencia y representación legal de la persona jurídica.

Y ahora recargan sobre las alcaldías una cantidad de controles, inclusive de tema sancionatorio, siendo que

los funcionarios ni siquiera comprenden el Régimen de Propiedad Horizontal, ahora mucho menos entrar a dirimir sobre una situación disciplinaria de un administrador.

Yo pregunto, el Estado, el gobierno está preparado para esto realmente, están hablando de que este proyecto, la legitimidad de la causa activada es una situación que es complicada, porque la persona reclama por sus derechos, pero también por sus caprichos, cuando el administrador busca cumplir y hacer cumplir la ley muchas personas están inconformes, les aseguro que se van a llenar de reclamaciones de todo tipo a nivel nacional.

Entonces ¿el Estado está preparado para todo eso? los costos que eso representa, está la autoridad competente no tendrá la capacidad para atender la avalancha de solicitudes de los residentes, eso hay que revisarlo, el proceso de parcelaciones no es viable, porque la parcelación no necesariamente es una propiedad horizontal y no puede decirse en el proyecto que en todas las cosas se ajusta la Ley 675 es un régimen y es unas características especiales diferentes.

Debe dejarse el artículo 85 como estaba, el régimen de transición, eximen el registro en los costos de notaría y registro, pero no eximen del impuesto nacional en el departamentalmente que es incluso el más costoso y el más oneroso, esto por decir algunas cosas.

Muchas gracias por el tiempo.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Leonel Rojas Ortiz, Director Científico del Observatorio Social, Sector Propiedad Horizontal:

Muy buenos días a todas y todos, primero agradecer al honorable Senado la invitación a tan importante unidad de discusión social sobre el proyecto de adición y modificación de la Ley 675 de la propiedad horizontal, soy Leonel Rojas, Director Científico del Observatorio Social Sector Propiedad Horizontal, el primero y único centro de investigación y estudio dedicado exclusivamente a la propiedad horizontal.

También hago parte del Comité Académico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, como ya lo han dicho los anteriores expositores, la realidad del sector de propiedad horizontal es la identificación de los desarrollos inmobiliarios, principalmente de uso residencial en edificios conjuntos, todos ellos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, identificación que ha sido más notorio en los últimos 10 años, reconfigurando los territorios de las ciudades y los municipios-7.

A estos desarrollos inmobiliarios de uso residencial se han unido otros desarrollos inmobiliarios como el comercio, la industria, los servicios recreativos por nombrar algunos, es cierto que actualmente la mayor cantidad de interacciones sociales están al interior de las copropiedades, pues se reconoce que el 75% por todos los colombianos habitamos en edificios y conjunto y en Bogotá más del 70% y la mayoría ahora

usamos los servicios de otras propiedades horizontales no residenciales.

Que requieren en nuestros términos un gerente de comunidades, pues los vemos más que como administradores de recursos y de inmuebles, los vemos como que lideran personas y familias que interactúan al interior de estos inmuebles en propiedad horizontal, más ahora en tiempos de Covid-19 en donde en los edificios al vivir uno sobre los otros, o unos debajo de los otros y en conjuntos encerrados o combinados, se percibe ahora que estamos más tiempo en casa, ese lugar que hoy además de ser el lugar de la vivienda en los edificios y conjuntos, se ha tornado en el ambiente de estudio y en las oficinas de trabajo.

En la propuesta del articulado del proyecto, no se plantea hacer ningún tipo de adición o modificación al artículo 50 de la Ley 675, lo que podría contradecir lo propuesto en la exposición de motivos en el numeral 5.1, que se podrá entender como uso de la idoneidad, recordando lo que dice el artículo 50 de la Ley 675 habla sobre la naturaleza del administrador.

Particularmente el parágrafo dos dice; quien ejerza la administración directa o por interpuesta persona o la administración de la propiedad deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo que se demorara en los términos del reglamento que para tal efecto expida el Gobierno nacional.

Como todos sabemos, los gobiernos subsiguientes a la expedición de la Ley 675, no le dieron la importancia social a esta reglamentación, por eso tenemos en este momento un error en reglamentación, lo notamos sobre la idoneidad, consideramos muy importante de una vez definir la idoneidad de los administradores de propiedad horizontal, o gerente de comunidades, cuya ocupación está codificada en la recientemente implementación de la clasificación única de ocupaciones en Colombia como la 143941.

Corrigiendo lo que en la Ley 675 como lo dije ahora se formó ante los gobiernos que desafortunadamente no le dieron la prioridad social, desconociendo que el sector actualmente tiene el potencial de transformar desde el seno de esas familias la cultura ciudadana, haciendo convivencia pacífica de vecinos y con el medio ambiente.

Los argumentos de idoneidad en el proyecto están centrados en una propuesta de un registro único de emisores de propiedad horizontal, fundamentalmente en los registros de inscripción en el artículo 56, un sistema de sanciones económicas solo a los administradores sin incluir a esos actores que hacen parte de la administración de la propiedad horizontal eso está en el artículo 95.

Tanto el RUAF, como el sistema de sanciones, consideramos que estigmaticen a los administradores centrandolo en ellos las problemáticas que son por cierto muy variadas, puesto que la comunidad que interactúan en la copropiedad horizontal es muy heterogénea y la administración no solo está compuesta por administradores, está compuesta por

asamblea, está compuesta por comité de convención y otros actores de la propiedad horizontal.

También la idoneidad está sentada en un sistema de IBC o de inspección que al parecer está proponiendo que ya no sean los administradores quienes lo administren, eso es el artículo 65, entonces reiterando, dentro de las posibles fallas del articulado, en el artículo 56, consideramos que esos requisitos de inscripción no son sinónimos de idoneidad.

La acreditación de bachiller, pues como todos sabemos en Colombia, quien quiera acceder a un tecnólogo tiene que ser bachiller, luego este requisito podría omitirse, con respecto a los segundos requisitos que se tenga el título de tecnólogo y se acredite la formación, es importante saber que todos los tecnólogos que actualmente forman, tienen su desarrollo curricular sobre la estructura funcional composicional definida editorial al que le corresponde.

Hay una imposición muy grande en ese segundo requisito, es que la UNAD le quiere recordar que la UNAD no emite certificaciones de competencia, sino lo que hace es acreditar entre certificadores de competencia, respecto a que se puede hacer la administración por parte de otras profesiones, se destruyen muchas profesiones que actualmente se han dedicado a la propiedad horizontal, a pesar de que en sus currículums no se contenga el tema de administración o contabilidad...

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Horacio Torres Berdugo, Presidente Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal:

Gracias señor Secretario, buenos días honorable Senador Varón y excelente Comisión, seis minutos es muy poco tiempo, por eso quiero invitarlos a escuchar todas estas reflexiones de los diferentes actores que ya reposan en sus escritorio junto con la mía y hablo en nombre del gremio nacional de administradores de propiedad horizontal, personas naturales que son como el 85% los administradores de Colombia, y que somos considerados en este momento la cenicienta del sector inmobiliario, pero eso va a cambiar y los invitamos a que lean este documento, que lean esta reforma, se sienten con los pies en la tierra y miren las afectaciones que puede tener.

Dentro de mi exposición, hice claridad en el tema del artículo 51, el numeral dos le entregan una tremenda responsabilidad al administrador, que no estamos de acuerdo ninguno de los administradores, porque recibir y verificar los bienes comunes es una facultad netamente de los asambleístas, de los dueños del balón, invitamos entonces a que sea reformado y que más bien se le diga o se le dé la potestad al administrador en caso que la asamblea no escoja a estas persona o personas que deben recibir, le de la facultad para que el administrador pueda contratar a una persona natural o jurídica experta y especialista en el tema de recibos de bienes comunes que es un tema sumamente delicado.

De igual manera aprovecho también para tocar el tema del mismo artículo el numeral 14, la convivencia mis queridos escuchas, es única y exclusivamente responsabilidad de los propietarios, el administrador no puede ser juez y parte, puede sensibilizar, recomendar, educar a la comunidad, pero no debe involucrarse en el proceso.

Por esa razón, invito a que sea analizado esto, porque de cada 10 administradores 8 están enfermo con el estrés altísimo que estamos manejando con tantas reclamaciones en la propia horizontal, qué bueno que le hayan dado funciones al consejo de administración, consejos, consejo, como siempre lo digo en mis charlas, no con c, porque como cuerpo colegiado debe trabajar al unísono en equipo con los administradores Representantes legales.

Pero sí es bueno, e importante que le coloquen aparte de las responsabilidades que tiene poderle colocar las sanciones que son muy importantes, antes de que se me acabe el tiempo, aprovecho Senador Varón, invitarlo cordialmente a que venga aquí a Barranquilla el 22 de octubre en la altura del Congreso Latinoamericano el Propiedad Horizontal el cual dirijo, porque yo quiero que usted conozca de viva voz a los actores, a los que conforman la gran familia de la propiedad horizontal en Colombia, y no solamente en Colombia en Latinoamérica.

Yo me sentiría honrado, los administradores estaríamos muy contentos de tenerlo aquí.

Gracias por esta corta intervención.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Juan Carlos Montoya Echeverry, Federación Nacional de la Propiedad Horizontal Penal, PH:

Doctor Germán Varón, honorable Presidente de la Comisión Primera, demás Senadores, Representantes y demás presentes en la presente plenaria, el suscrito como miembro de la Federación Nacional de la Propiedad Horizontal Penal PH y además miembro de la Cumbre Nacional de la Propiedad Horizontal tiene una unas anotaciones críticas con relación al Proyecto de ley, obviamente que hay muchos artículos que pudiéramos mencionar, pero especialmente nos queremos referir a los artículos en 24, 24c y subsiguiente.

Sobre todo, cuando habla de la renuencia a recibir las zonas de la copropiedad, si bien existe un estatuto del consumidor y unas normas de diferentes áreas del derecho civil, del derecho comercial, pues en beneficio de los consumidores inmobiliarios, consideramos que la ley de propiedad horizontal cuando trata estos temas de entrega de zonas y bienes comunes, también debería ser una ley garantista.

Como por todos es sabido, la norma, la ley iguala las personas y pues busca lo que es la equidad, la seguridad jurídica, la justicia, entonces consideramos también que la redacción de estas normas, la ley de propiedad horizontal, la nueva ley de propiedad horizontal, sin ser recargada, debe tener unos baremos

u objetivos mínimos de protección a la parte más débil, al consumidor inmobiliario.

Obviamente sin prejuzgar y sin excederse en las cargas pues legales, consideramos que como está redactado el Proyecto de ley para la entrega de zonas y bienes comunes es exorbitante para el consumidor inmobiliario y tiene algunos mitos de los cuales, pues pasaremos a decir brevemente en virtud al poco tiempo que tenemos en nuestra intervención.

Consideramos señor Presidente de la Comisión Primera, que cuando se habla de que se designen peritos con una experiencia de dos años, esto riñe contra la actual ritualidad procesal en tema de peritos, genera un nuevo régimen de peritos que no corresponde con el deber ser ni con la hermenéutica jurídica, me explico, la idea es lo que se ha venido presentando a través del tiempo lamentablemente en la entrega de estas zonas comunes, es que los constructores hacen una entrega, yo con yo.

O sea se entregan ellos mismos prácticamente, porque son los constructores, designan la administración provisional, ellos mismos la designan obviamente y a ese administrador provisional le entregan, entonces eso siempre ha sido el yo con yo, la entrega de yo con yo, y la redacción que se propone en el Proyecto de ley en este momento, pues consideramos que sería en las mismas circunstancias, ya que simplemente se permite que sea un perito con una experiencia de 2 años en temas de arquitectura, de ingeniería.

Pero que realmente a la luz de la normatividad procesal y de las normas de urbanismo actuales, no es un verdadero perito, lo cual también genera un conflicto procesal en el evento de que se genere una demanda por fallas del proceso constructivo en instancia judicial, entonces se va a decir ante el juez de instancia que ya un perito recibió, un perito cuando no tiene la calidad.

Consideramos que la calidad de peritos ya está de alguna manera descrita o prescrita en el artículo 226 del código general del proceso, ahí dice claramente quién tiene la calidad de perito en todas las áreas jurídicas y técnicas y artísticas posibles, también está el artículo 12 de la Ley 1796 del año 2016, la ley de vivienda segura que para hacer hermenéuticos y coherentes, consideramos que debe primar aquí y no que se genere una nueva calidad de perito, insistimos.

En la ponencia que hemos presentado al correo electrónico de la Comisión Primera, está la modificación del texto que sugerimos, en virtud del corto tiempo que tenemos acá, pues no consideramos pertinente no leer, también hacemos un aporte muy respetuoso en el sentido de decir en el artículo 24 b entrega de concordancia con los planos aprobados.

Doctor Germán sería muy pertinente en el artículo 24b se incluya el texto que diga y además de que se entreguen todos los planos, porque está actualmente las constructoras no entregan todos los planos, entregan a lo que a su criterio creen que deben entregar en detrimento del consumidor inmobiliario,

que también se incluye una revisión por parte de estos peritos de síntesis, de jueces sin prejuizar, pero que hagan una revisión somera de que se ha cumplido con la oferta comercial.

Ya que como sabemos ahora esos proyectos se entregan a través de encargos fiduciarios, es el vehículo jurídico por experiencia, desapareció la promesa de compraventa o ha desaparecido en la práctica y entonces actualmente se ofrece una cosa, se cobra por una cosa y se recibe otra, obviamente que están los derechos civiles, derechos comerciales, el estatuto del consumidor, pero sería muy bueno que la ley de propiedad horizontal ya que incluye este tipo de asuntos o los referencia, pues también entonces refiera las normas de los artículos 46 del código de comercio.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Alberto Samuel Yohai, Presidente Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones (CCIT):

Muchas gracias y muy buenos días, antes que nada, un especial saludo al señor Presidente de la Comisión, a todos los honorables Senadores, al señor Secretario y todos los presentes, para mí es un honor poder participar en esta Audiencia como Presidente de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones, gremio que desde hace casi 30 años reúne a los más importantes actores del sector de las TIC en Colombia.

Y en ese orden de ideas voy a hacer mención a algunos puntos que están incluidas en una carta que ya fue erradicada el día de ayer ante la Secretaría de la honorable Comisión Primera, nuevamente muchas gracias por la oportunidad.

En primer lugar, hacer conciencia señores Senadores que las plataformas digitales están realmente permitiendo la generación de nuevos ingresos para los colombianos y especialmente en estos momentos que se busque y se requiere una real reactivación de la economía, realmente hay que tener en cuenta estas importantes posibilidades, para literalmente centenas de miles de personas.

Impedir la adopción de tecnologías digitales en el ámbito empresarial y todo lo que tiene que ver con impulsar la innovación digital, esto es en línea con el 75 precisamente transformación digital, las plataformas digitales son impulsores del turismo digital, eso no hay que perderlo de vista y las plataformas ayudan claramente a democratizar la economía y sus servicios al permitir que todos podamos acceder a los servicios que normalmente en otras épocas tendrían infinitas barreras.

Hay que evitar que esta normatividad termine riñendo con la del turismo, pues genera también inseguridad jurídica para los actores, en ese orden de ideas, las propuestas son 9 modificaciones que son las siguientes, en primer lugar, una modificación del artículo 73 del Proyecto de ley, sobre los servicios de alojamiento en propiedad horizontal.

Lo que se trataría es modificar el párrafo con el fin de evitar que se amplíen las obligaciones de plataformas tecnológicas, operadoras de servicios turísticos, esto ya está establecido en la ley general de turismo 2068 del año 2020, se está apoyando la obligación a las plataformas de informar sobre las condiciones del inmueble, siendo que es el propietario realmente el que conoce bien el inmueble que está en juego, por llamarlo de alguna manera.

Se recomienda también la eliminación de la posibilidad de establecer condiciones diferenciales en los distintos tipos de una propiedad multinivel, pues esto también lo vemos como algo inconveniente.

La segunda modificación, es al artículo cuarto de definiciones, pues se recomienda crear una nueva categoría de propiedad horizontal donde se incluyan los inmuebles destinados alojamientos cortos, que no están incluidos en los sectores tradicionales de hotelería, de esta manera también se evita imponer cargas a las plataformas y a los prestadores de servicios turísticos, que pueden convertirse en barreras para su operación y que limiten las libertades económicas constitucionales.

Tercer punto, eliminación del numeral 9 del artículo quinto, contenido en la escritura o reglamento de propiedad horizontal, se sugiere eliminar este numeral en tanto que no es evidente cuál es el propósito de acuerdo con el artículo 73 del Proyecto de ley, ya se encuentra establecido que estas actividades de servicio de alojamiento en propiedad horizontal están permitidas, salvo que se prohíba de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal. Así que no es evidente cuál puede ser la diferencia entre un edificio donde uno o dos apartamentos se utilicen para estos fines y que todos se utilicen para lo mismo, si ya hay una autorización general en efecto.

Cuarto, modificación que respetuosamente proponemos es sobre el artículo 31 decisiones que requieren mayoría cualificada se debe incluir como una decisión que requiere mayoría cualificada la de prohibir el uso de las unidades privadas de la copropiedad al servicio del hospedaje y alojamiento.

Quinto, eliminación del artículo problemas también en la modificación del artículo 78 del régimen de transición.

Séptimo, la eliminación del numeral primero del artículo 59 de la Ley 675 del 2001.

Octavo, modificación del numeral 1, modificado por el artículo 46 de este Proyecto de ley, clases de sanciones del cumplimiento.

Y en noveno lugar, modificación del artículo 5° en el párrafo, sistemas de información, todo está muy claramente en la carta, nuevamente Senadores proponemos que sean absolutamente conscientes de la posibilidad de generar mayores ingresos y reactivar la economía por medio de un Proyecto de ley que sea, o una ley que termine siendo absolutamente amigable y en pro de la tecnología, de la modernización y que las plataformas digitales realmente haga un efecto.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Claudia Lorena Mera Lucumí, Representante Legal de Mera Consultores SAS:

Muy buenos días para todos, Senador Varón y todos los Senadores presentes y demás participantes en esta Audiencia Pública, pues básicamente voy a ser muy rápida, porque pues creo que los aportes han sido muy interesantes, de acuerdo con el tema de imponer sanciones al tema del administrador, en el artículo 62 cuando hablan del tema de inspección, vigilancia y control sobre todo voy a hacer énfasis en la última parte que dice que en ningún caso la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

Considero que esta parte del artículo no es procedente, dado que si bien es cierto el administrador actúa como representante legal de la copropiedad, no es menos cierto que su real función más allá de su competencia misional es ser un vocero de la copropiedad, ya que no es completamente autónomo de la toma de decisiones y estás muchas veces están sujetas a la aprobación del consejo de administración o en su defecto de la asamblea.

Entonces creo que ahí hay como una imprecisión, entonces hay otro tema que también deberíamos considerar en el artículo 66, retomo mi nombre es Claudia Lorena Mera representante legal de Mera Consultores SAS y miembro activo de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y asesora de la mesa Nacional de Propiedad Horizontal.

Entonces, me gustaría como hacer este énfasis, artículo 66 adiciónese el artículo 102 y a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así; ustedes allí mencionaban una serie de la conformación de los consejos locales, municipales, y distritales de propiedad horizontal, en los municipios y distritos podrán crearse todos los consejos locales municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

Se debe garantizar la sensibilidad de las personas con discapacidad en todos los consejos locales, municipales, y distritales de propiedad horizontal, estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal tendrán las siguientes funciones;

Eso está bien, pero considero que se deben considerar estos tres puntos, uno con relación a las funciones del consejo, este debe de asesorar el tema de enfoque interseccional, que permite percibir las identidades sociales con una intersección única de varias categorías biológicas, sociales y culturales, como el género, la etnia, la raza, la clase, la discapacidad, la orientación sexual, la religión, la casta, la edad, la nacionalidad y otros ejes de identidad.

Factores estos que se pueden observar en su interacción de manera más micro o detallada de las propiedades horizontales que existen en el territorio nacional, también considero muy importante que estos

deberían asesorar en el tema de enfoque diferencial entendido este como el proceso de orientación u organización de los grupos poblacionales definidos constitucionalmente como sujetos de especial protección.

En este caso nos vamos a referir a las mujeres, niños, niñas, población con orientaciones sexuales e identidades de género diversas, víctimas, indígenas, comunidades negras y afrodescendientes, personas con condición de discapacidad, personas mayores, reincorporados y población migrante que constituyen aproximadamente el 60% o más de las personas o familias beneficiarias de los proyectos de vivienda gratuita, vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario que fueron construidos en esta modalidad de propiedad horizontal.

También se debe asesorar con relación al tema del enfoque basado en derechos humanos a través del cual se reconocen las particularidades de los territorios respecto a las situaciones de conflicto, violencia estructural y violaciones de derechos humanos y el derecho internacional humanitario, factores esenciales que juegan un rol fundamental en el proceso de inclusión y reconocimiento de las copropiedades en el territorio, sobre todo las viviendas gratuitas, viviendas de interés social, viviendas de interés prioritario, que agremian o agrupan un importante número poblacional de líderes y lideresas defensores y defensoras de los derechos humanos que es uno de los principios fundamentales de esta ley.

Y, finalmente, termino diciéndoles que ustedes en el artículo 67 adicionan el artículo 113 y dicen que el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal podrá crearse el consejo nacional en el que tendrán asiento un representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal, este artículo es improcedente porque no tomé en cuenta el ordenamiento territorial, ni las formas de integración del territorio Ley de Regiones 1962 del 2019.

Y entonces a nivel de información en el país asisten 1102 municipios y como la tendencia es a seguir construyendo en propiedad horizontal, sería importante, sería muy difícil o casi imposible que se pudiera nombrar por cada uno de los municipios un delegado para conformar dicho consejo por austeridad del gasto y direccionamiento desde el orden nacional.

En este orden de ideas podríamos decir que por ley, propongo que por Ley de Ordenamiento Territorial 1454 de 2011, que plantea el tema de los esquemas asociativos comunitarios, la conformación del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se podría estructurar de la siguiente manera, créense los consejos locales o municipales distritales de propiedad horizontal en los diferentes municipios donde haya propiedad horizontal y estos a su vez se agremien en consejos departamentales de propiedad horizontal, los cuales se han de agremiar en consejos regionales de propiedad horizontal, que suele hacer regiones que tiene Colombia para que los delegados de esas 6 regionales sean quienes hagan parte del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal.

Hasta allí mi intervención, muchísimas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Ramiro Serrano Serrano, Gerente de Serrano Serrano Abogados, en representación Lonja de Propiedad Raíz de Santander:

Bueno, muy buenas señores Senadores, señores asistentes a esta reunión, yo voy ahí, ya han dicho casi todas las mismas observaciones que yo tenía recolectado y que presenté en forma anticipada, yo he planteado que este Proyecto de ley no es simplemente una reforma a la Ley 675, sino que se han involucrado otros aspectos, voy a identificarme como solicitaron ustedes, soy Ramiro Serrano Serrano gerente de la firma Serrano Serrano Abogados y vengo en representación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, una entidad que lleva 20 años en el capítulo de la administración de la propiedad horizontal, inmobiliarios y constructores.

Yo quiero de todos modos plantear que la ley trae varias facetas, tiene cuestiones inmobiliarias, tiene cuestiones de derecho urbano, tiene cuestiones de propiedad horizontal, tiene cuestiones reglamentarias y en realidad tomaron muchísimos tópicos que en un momento dado pues hacen que no podemos decir que es una reforma a la Ley 675 del 2001, sino que es una reforma, generalmente, inmobiliaria.

Voy a dar algunas observaciones que en un momento dado vale la pena que se tengan en cuenta, yo no puedo por una ley de propiedad horizontal establecer cuáles son los usos, ni las condiciones, porque los usos los da una licencia urbanística, no los dan los reglamentos de propiedad horizontal, voy a ser muy puntual solo para que tengan en cuenta por razón del tiempo.

Me adhiero al pensamiento de que los arrendamientos turísticos deben seguirse manejando como está, como está actualmente, que debe ser una aprobación expresa del reglamento de propiedad horizontal, por muchas razones, primero, estamos generando un cambio de uso y ya el ministerio de comercio se ha pronunciado al respecto y entraríamos a violar todas las normas existentes a nivel de este año.

Me parece perverso y esto sí me parece perverso, la posibilidad de poder desenglobar en las construcciones por etapas, que el constructor en una promesa de construcción por etapas, solo haciendo las especificaciones en el reglamento de propiedad horizontal, puede desenglobar los terrenos que en un momento dado no ha generado en la construcción.

Creo que tenemos que pensar en el consumidor inmobiliario, el consumidor inmobiliario, yo compro un apartamento de 20 torres y me construyen la primera y después me desafectan vendiendo los intereses y violando en un momento dado todo lo que se ha hecho en esfuerzo en estas normas de carácter público cómo es la parte del consumidor inmobiliario.

Me parece bueno cómo se intentó generar unas funciones a nivel de los consejos de administración y de los administradores, pero no estoy de acuerdo

con el tipo de sanciones, de lo que yo conozco y de lo que hemos estudiado de la ley a nivel del oriente colombiano, no conocemos ninguna legislación disciplinaria que sancione comportamientos en el área privada de carácter económico.

Y consideramos porque ya se ha pronunciado la Corte sobre esto, uno, que en el sistema sancionatorio están los jueces y más cuando se trata de cuestiones económicas, dos, no podemos generar que una persona sea juzgada dos veces por el mismo asunto como lo establece el artículo 29 de la constitución nacional, voy a tomar un ejemplo, hay sanciones económicas por no contestar un derecho de petición y vamos a ver precisamente que de la misma manera van a ser sancionados por las autoridades municipales respecto a este asunto.

Estamos generando una doble sanción y lo peor de todo, es que estamos generando una en una comunidad una legitimidad en la causa por activa para cualquier copropietario, no conocemos ningún edificio donde el 100% de copropietarios estén contentos del trabajo del administrador, es imposible, luego vamos a generar unos conflictos de comunidad, una comunidad puede estar de acuerdo en 90% y el 10% estar en desacuerdo y empieza a disparar en un momento dado, a nivel de esto.

Es perverso también creer que es malo también o perverso creer que los administradores son los malos, perdóneme también hay comunidad donde atacan a los administradores y está establecido sobre eso, yo quiero que de todos modos revisen lo mismo lo de parcelaciones que ya lo dijeron, lo del registro versus idoneidad, la fuente doctrinal, tomar al Ministerio de Vivienda, hay muchas cuestiones que son repetitivas y que están tratando leyes diferentes, que ya están determinadas en ello.

Muchísimas gracias, señores Senadores.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Luis Enrique Galindo Guerra, Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal Bogotá:

Gracias, señor Presidente, muy buenas tardes señores miembros de la Comisión Primera y demás asistentes, soy de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal acá en Bogotá, aparte de eso miembro de la Mesa Nacional Mesa de Propiedad Horizontal, son instancias de participación, aparte de eso hemos generado algunos aspectos que manejan la propiedad horizontal entre ellos, dimos las pautas para la participación y las bases de lo que es participación activa al IDEPAC.

De ahí retomo nuestras bases para comenzar a implementar todo lo relacionado con qué es participación en todos los aspectos, LGTBI, mujeres y género, absolutamente todo, hemos generado políticas de gestión distrital de propiedad horizontal, tanto así que tenemos un documento del año 2020, si no estoy mal, en el 2008 pudimos sentar en una mesa al Ministerio de Educación, al Ministerio del Trabajo y al mismo Sena, 2 años trabajando sobre un

pénsum sobre todas las necesidades que se presentan en la comunidad para la formación de un gestor, de una tecnología en propiedad horizontal.

Ahora, ese programa de bandera de lo que es el Sena en formación profesional y las diferentes valorizaciones, de igual manera vamos a referirnos a que en la legislación del 86 dice; lo que no está, está permitido, entonces había una lista terrible de prohibiciones, la legislación del 91, la Constitución, lo que no está permitido, está permitido, está prohibido, entonces se hace un énfasis en lo que es realmente permitir.

Vamos a hablar sobre algunos aspectos entre ellos la catástrofe que es esta ley, primero, en las conclusiones es un copy page, y un copy de diversos tipos de artículos, si no lo dice iguales, por lo menos le... unos numeritos, es una copia exacta de la Ley 675, en otro, define múltiples o multijuntas, las multijuntas es el peor error que hay a nivel administrativo, lo que es casarse con corruptas, sino a nivel administrativo financiero de copropiedad, si sabían que el helipuerto y por las multijuntas no se ha podido hacer.

Otro aspecto, el administrador tiene toda una serie de responsabilidad que administrativamente no se justifica su dedicación con lo que realmente se desempeñó, sabían que el 98.95% por lo menos en Bogotá en lo que se refiere propiedad a horizontal somos cumplidos, y que detrás de esa manipulación, de lo que son intereses económicos hay glosario donde realmente desde el glosario en adelante no otorga garantías a los residentes, llámese arrendatarios, propietarios o poseedores en cualquier modalidad con sus derechos.

De ahí en adelante, damas y caballeros, yo creo que repetir leyes escritas no consideramos que realmente sea evolutivo y por lo tanto solicitamos que esta ley sea de derogada totalmente y que más bien pensemos en una reforma y en una implementación de diferentes artículos, que realmente escoja la comunidad y otros gremios, quiénes detrás de estas leyes están y cuestiones políticas y realmente no el bienestar de todos

La idea es que dentro de la ley debemos escuchar todo, financiamos absolutamente todo lo que tiene que ver con el manejo, no solo de esas propiedades, sino también a nivel nacional, a nivel distrital.

Gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Manuel David Hermida Cruz, Consejos Locales de Propiedad Horizontal Bogotá:

Muy buenas tardes para todos, un cordial saludo a la Comisión Primera del Senado, Senador Varón, a todos nuestros compañeros administradores y profesores de propiedad horizontal que se encuentran en la sesión, represento administradores de propiedad horizontal, hago parte de los Consejos Locales de Propiedad Horizontal de Bogotá y también soy miembro activo del movimiento Pioneros.

Hace unos años, pues agradeciendo la invitación de José Daniel López y participando en la mesa de la creación de la presente reforma, donde pues se dieron algunos apuntes y hoy en día contento por la unión de varias personas haciendo esa ley sea mejor.

De antemano desde el Consejo Local de Propiedad Horizontal de Bogotá venimos todavía estudiando esta reforma y en estos movimientos de instancias participativas evaluamos un tema de la resolución de conflictos, ya que si bien es cierto está apoyada por la Ley 1801 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia y que la ley que está presente reforma pues y la Ley 675 se apoya sobre más leyes no está de más tener un apoyo adicional o ser claros en varias cosas.

Nosotros vimos que la problemática de los comités de convivencia el cual son conformados por las asambleas, pero que, pues no son actores muy activos dentro de las copropiedades, es decir estos al final después se retiran o no participa y sigue siendo el consejo del administrador quien sigue llamando la atención o realizando pues ciertas multas.

Entonces, ahorita cuando está esta reforma queremos tener en cuenta el artículo 58 en la resolución de conflictos y queremos que se adicione, prácticamente que sea el administrador junto con el consejo de administración, al ver menos de 3 personas, que se convoque a integrar este comité de convivencia y sean pues ellos mismos quienes gestionen la integración de dicho órgano.

Y sí, bien vemos en el artículo siguiente que las funciones dentro de la copropiedad las van a hacer en el manual de convivencia, pero debemos de tener en cuenta pues la conformación, este es uno de los avances que vimos desde el consejo local de propiedad horizontal de Bogotá y hay algunos apartes que haremos llegar en los próximos días al correo de la Comisión.

Redondeando, pues y felicitarlos a todos por la participación y, pues que esta reforma sea activa desde que todos nuestros aportes sean válidos, escucharlos y tomarlos en cuenta a futuro.

Muchas gracias, muy amables.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Carlos Francisco Medina, Federación Nacional de Propiedad Horizontal y Finca Raíz:

Bien, muchas gracias, cordial saludo a todos en el Congreso de la República, Senadores, Representantes y a todos los asistentes a esta Audiencia Pública y en general a la familia de la propiedad horizontal en Colombia, miembro de la Federación Nacional de Propiedad Horizontal y Finca Raíz, adscrito al Colegio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, Director General de Radio Medina Stereo, emisora que se dedica a capacitación, consultoría y asesoría en el régimen de la propiedad horizontal y miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y entre otras cosas que yo hago, hago mucho oficio.

Bien, 6 puntos exactos, que por el tiempo resumo la introducción, ya lo han hablado, el primer punto que tengo aquí es la idoneidad del administrador, toda vez que el artículo 50 en su párrafo dos de la Ley 675 del 2001 establece que el Gobierno nacional será quien reglamenta tal tema.

Llevamos 20 años y no se ha dado eso, el Proyecto de ley si habla de idoneidad sería bueno plantear, ¿cómo es la idoneidad?, es un empírico, es una autodidacta, es un técnico, un tecnólogo, un profesional, ¿qué es para establecer exactamente la idoneidad del administrador?

Y esto lo enlazo con el punto 2 que tengo en la inspección, vigilancia y control, al administrador de la propiedad horizontal, recuerden que una de las virtudes de tantas que tiene, una de las virtudes de la Ley 675, es que somos autorreguladores porque el legislador lo entendió así, en la época del Proyecto de ley de la Ley 675 lo creó así, pues porque no conocía las necesidades de las copropiedades, recuerden que cada copropiedad es única, es autónoma tiene sus propias necesidades y sentires.

De tal suerte que por eso lo que no aparece en la Ley 675 es porque le deja la potestad a la Asamblea General de Propietarios, para que lo regule, a través del reglamento, es un privilegio ser autorreguladores, tenemos autocontrol, lamentablemente no hemos podido autorregularnos como debiera ser.

Y esa inspección o esa entidad de inspección, vigilancia y control, hago la pregunta, ¿me va a vigilar y me va a controlar alguien que sabe de propiedad horizontal?, o como pasa en la actualidad, que los funcionarios públicos no saben de administración en propiedad horizontal, ni conocen el régimen, algunos ni siquiera conocen la Ley 675 y estoy hablando de funcionarios públicos, estoy hablando de jueces, incluso magistrados, que no conocen el régimen de la propiedad horizontal.

Entonces, ¿quién me va a regular? ¿Quién me va a ejercer vigilancia y control?, en estos dos puntos se ha venido dando una discriminación, una persecución, toda vez que unos pocos un puñado de administradores les ha dado por jugar con el patrimonio de las comunidades y esto ha dado un resultado de persecución, discriminación, maltrato, y un sinnúmero de requisitos a cumplir que piden los consejeros en el momento que abren la convocatoria para el administrador.

Magíster, doctorados, etcétera y qué hablamos, que lo uno con el tercer punto que tengo planteado en la ponencia, que trata de la estabilidad contractual del administrador, aquí lo perseguimos, son los malos, son los ladrones, son, lo castigamos y ahora el proyecto de ley no podía quedarse atrás en crear una inspección, vigilancia y control para castigarlo, para sancionar, jamás para apoyar.

En ninguna parte el Proyecto de ley contempla la dignificación de la profesión de la administración y propiedad horizontal, de la gerencia de la propiedad horizontal en Colombia, ¿qué hay de la estabilidad?,

porque es que hoy en día vivimos señores congresistas, vivimos en el territorio de las copropiedades que si el administrador no le hace caso al Presidente del consejo le cancela el contrato, porque no me hace caso, porque yo aquí soy que mando y yo soy que le pago, no hay estabilidad.

Entonces, yo pregunto, ¿dónde está la idoneidad del consejo de administración para anotar un administrador? Hablemos de la dignificación de la profesión, que se sacrifican, que sacrifican su hogar, su familia, tiempos, 1, 2 de la mañana en reuniones del consejo y ¿quién le reconoce eso?

Y ahí enlazo con el cuarto, ergonomía, las constructoras en los cubiertos constructivos no hacen oficinas dignas para un gerente de administración, ¿qué hay de presupuesto? Esa ergonomía habla de una oficina digna, de unos honorarios dignos que le dan al administrador, no sólo le exigen, no sólo lo castigan, nos tienen en el escarnio público porque unos cuantos se han portado mal y todos tenemos que pagar el plato roto.

Ojo con eso, mejoremos los honorarios, plantear tarifas por estrato social o número de unidades, especialización entre otros, hay que mirar eso, hay que mirarle la parte buena al administrador.

Y cierro con esto que es la cuarta vez que lo propongo, ya que le dan tanto palo a los administradores, si sólo somos los más malos del paseo, entonces que en el Proyecto de ley propongo el día nacional del administrador en propiedad horizontal, y lo propongo que sea el día 2 de diciembre, toda vez que a través del artículo 16 Ley 95 de 1890 se establece en ese artículo la administración de comuneros de áreas comunes o bienes comunes.

Muchas gracias por el tiempo, muy amables, espero que esta vez sí tenga eco en las propuestas que se han planteado durante tanto tiempo, más de 30 años enseñando qué es vivir en propiedad horizontal, muchas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Pablo Echeverría, Asociación Latinoamericana de Internet:

Buenos días, señor Presidente, Honorable Senador Varón y demás Honorables Senadoras y Senadores que están presentes, vengo aquí en representación de la Asociación Latinoamericana de Internet, la Asociación Latinoamericana de Internet es una organización que trabaja por el desarrollo digital en la región desde la perspectiva del sector privado.

Representamos la economía digital, a la industria digital de América Latina y si bien es una organización regional, o sea Colombia es un mercado muy importante, un país muy importante, donde tenemos tanto la asociación como nuestros miembros tener mucha presencia, fuerte presencia y además obviamente Colombia tiene una importancia, además de la importancia que tiene a sí misma, tiene importancia también por lo que representa la región y el impacto que las regulaciones en estos temas a veces tienen a nivel regional.

Venimos aquí agradeciendo la oportunidad de presentar nuestras opiniones, a presentar unas propuestas muy específicas y concretas, que también han coincidido con alguna de las propuestas que han hecho otros oradores, de hecho, es un punto que sea repetido bastante, por lo cual creo yo que esté merece la consideración apropiada.

Específicamente estamos hablando de la eliminación de dos frases, 2 componentes del texto del artículo 73, uno al que se refirieron como decían otros oradores en la parte del texto que le asigna responsabilidades a las plataformas digitales de la información sobre los derechos y obligaciones correspondientes cuando el inmueble está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Y se le ha agregado obviamente más responsabilidades a las plataformas digitales, cuando esto claramente son responsabilidad de los propietarios, y nuestra segunda propuesta es eliminar en el párrafo siguiente del artículo 73, la frase donde se establece que en el caso de las propiedades horizontales de cada nivel, serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades, haciendo referencia a las actividades de alojamiento.

¿Cuáles son nuestras justificaciones para esto?, muy claro, me parece que también se desprende de otras opiniones que se han perdido en esta Audiencia, se genera incertidumbre jurídica al regular aspectos que ya se encuentran estipulados en la en la ley colombiana, particularmente en la ley general de turismo y además esto claramente tiene efectos negativos en el desarrollo de la economía digital, en el desarrollo de la industria del turismo, apoyándose en el desarrollo digital y eso claramente tiene un impacto económico en un sector, que es un sector fundamental en Colombia, como el sector turístico, en un momento muy especial donde justamente el turismo puede ser uno de los sectores que hagan punta en la tan deseada y anhelada recuperación económica.

Decíamos, hablábamos de la incertidumbre jurídica, el artículo 73 no tiene cuenta de las regulaciones a las que ya están sometidas las plataformas digitales a través de la Ley 2068, el lenguaje que se introduce en el artículo 73 crea, como decíamos, incertidumbres y complejidades, obviamente esto puede tener una repercusión en el desaliento de la participación en las actividades turísticas a través de plataformas digitales.

Es importante destacar que la Ley 2068, tuvo un largo proceso de discusiones en las que nosotros participamos a través de Audiencias públicas, en donde se logró un balance bastante delicado entre distintos intereses, sectores y nos parece justamente que al introducir estas imposiciones que impactan sobre la ley de general de turismo desde otro ángulo, desde otra perspectiva, se rompen esos balances, estoy creando esas situaciones indeseadas desde el punto de vista jurídico.

Hablábamos de los efectos negativos para el desarrollo económico, para la recuperación económica en Colombia, para el desarrollo digital, claramente este es uno de los objetivos no sólo en

Colombia, sino toda la región, pero específicamente en Colombia qué es de lo que estamos hablando hoy y hay que ver que el turismo es una de las grandes expectativas, de las grandes esperanzas, pero los turistas han evolucionado, tienen nuevas demandas, nuevas expectativas, nuevos hábitos de viaje.

Y lo que deberíamos estar haciendo es trabajar este fuertemente con el todo el sector turístico para la incorporación de estas tecnologías, para alentar las nuevas modalidades de participación en la industria turística, justamente como un motor de recuperación económica.

Decía que estas disposiciones pueden crear, como decíamos, desaliento en la participación, hablamos de esos balances, justamente algunos pensamos que hay que motivar, que hay que promover este tipo de actividades, otros piensan que tiene que haber una regulación cada vez más importante, creo que en la discusión de la ley de turismo logramos ese balance tan importante y por eso es que nos parece inapropiado las inclusiones de estas dos disposiciones en el artículo 73.

Y con toda humildad le sugerimos al Senado que revea esto y elimine los textos que hemos presentado en nuestra posición que ya hemos presentado con antelación a esta audiencia.

Muchas gracias y éxito en la tarea.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Néstor Hernán Hoyos Figueroa, Gestor Empírico en la Propiedad Horizontal:

Muy buenas tardes, señores Senadores de la Comisión Primera y todos los ciudadanos que estamos hoy reunidos con el proyecto de Ley 675 de propiedad horizontal, lo primero que tengo que decirles es que los saludo efusivamente desde la capital del eje Pereira, de mi conjunto Batará que tiene 417 apartamentos, forma parte del plan parcial Gonzalo Vallejo que van a ser en total 12.511, está situado al suroccidente de Pereira.

Ya en concreto me satisface mucho escuchar todas las exposiciones del día de hoy, porque cuando inició la discusión en la Cámara de Representantes, pensábamos que no íbamos a ser tenidos en cuenta, pero ha servido por lo menos para motivar a nuevas personas, conocedores en la materia, que nos están colocando en el sitio que debe ser, y que la Comisión Primera tome realmente en su sabiduría, con estos aportes, si archiva el proyecto, toma algunas partes o qué tiene que hacer.

Lo primero que le recomendaría, es que aquí falta participación ciudadana, nosotros conformamos la propiedad horizontal más de 30 millones de habitantes que ha venido evolucionando desde la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, ahora hasta la vivienda de interés social prácticamente es propiedad horizontal, por lo tanto, yo planteaba en la ponencia que sería bueno que se hicieran foros regionales.

Yo insisto mucho en la regionalización, el país, Senador Varón, ya no aguanta más la centralización,

que todo lo de Bogotá nos lo impongan, hay que venir a las regiones a darnos cuenta cómo son las vivencias, qué ha cambiado, las culturas, las características, etcétera.

Por lo tanto, yo insisto que un buen proyecto de ley, debería haber partido por las 7 regiones que conforman el país, sin embargo, pues vimos que en el Proyecto de ley en la Cámara afortunadamente, digo yo, tuvieron algunas pequeñas cosas en cuenta, pero otras no.

Me refiero a que se sigue insistiendo en que estamos metiéndonos en asuntos que ya están legislados, por ejemplo, la Ley de Ordenamiento Territorial tiene ya más de 400 decretos reglamentarios y allí está todo, no entiendo por qué en un caso particular de la propiedad horizontal tenemos que incluir este punto que tiene que ver con el uso del suelo y como ya lo han explicado muchas personalidades el día de hoy.

La vivienda turística, ¿para qué nos vamos a incluir en unas situaciones que van a hacer es de mayor problema para la convivencia en los conjuntos residenciales?, si ya existe una ley de turismo, no se requiere, para eso están las plataformas, están una serie de cuestiones y están los concejos de administración y las asambleas que tiene que definir en eso.

Me refiero más que todo porque el tiempo apremia a lo que yo pienso que debe contener también este Proyecto de ley, sobre las asambleas, en la única entidad social sin ánimo de lucro que incluso en otras entidades con ánimo de lucro, que solamente se eligen los miembros del Gobierno y los administradores a un año es la propiedad horizontal.

Si arrancamos desde los Representantes políticos que tienen 4 años, las juntas de acción comunal que se asimilan en parte a la situación nuestra, creo que van de 2 a 4 años, los sindicatos también por qué más bien para que se pueda entrar a trabajar de una manera más armónica y ejecutar toda una serie de proyectos, por qué no se permite también que existan a 2 años la elección de los concejos de administración que entre otras cosas siempre la mayoría son los mismos.

Por eso economizamos tiempo y dinero, ahora bien, por qué no se permite, la ley dice por hoy estoy de acuerdo que lo que marca es reglamentación, en eso falla hoy el Ministerio de Gobierno que lo ha dejado quieto, la ley prácticamente ahí inactiva en un proceso que nos ha tocado a nosotros prácticamente reglamentarla en la práctica.

Me refiero a, por ejemplo, por qué no se permite que la ley habla de delegados, pero no han dicho cómo, delegados como en una cooperativa, 400 y pico de asociados, por qué no se permite que sea por delegados, porque es una falsedad decir que vamos a reunir o la mayoría, mitad más uno, más de 250 personas en un evento sabemos que yo que llevo ya casi treinta y pico de años en este tema, el quórum es solamente poderes.

Por qué no se permite que los más interesados sean elegidos en representación de manzanas, en representación de torres por cada 50 habitantes,

residentes o propietarios, un delegado o dos para poder llegar a mejores términos, la propiedad horizontal incluida la vivienda de interés social, para que puedan quedar exonerados de impuestos, de tasas y de más.

Con el problema de las TIC, yo sugiero que no se coloque la estratificación que es, excúsenme el término, es una aberración ya que en este momento histórico que vive el país, hablemos más bien de la vivienda de interés social.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Édgar Goyeneche Muñoz, Mesa Nacional de la Propiedad Horizontal por Bogotá:

Muchas gracias, señor Presidente, Honorable Senador Germán Varón, saludamos a los Senadores de la Comisión Primera, a los Representantes a la Cámara, importante Senador Germán, qué bueno verlo en estas lides de la propiedad horizontal apoyando y acompañando sin lugar a duda de pronto uno de los momentos más importantes en la historia reciente de la propiedad horizontal como es sacar adelante esta reforma, este proyecto que se está precisando, puntualizando, en concordancia con los diferentes líderes de organizaciones, gremios, mesas, en fin.

Aquí está convocada toda la fuerza importante de incidencia en la propiedad horizontal, en lo que comprende a mí como Mesa Nacional de la Propiedad Horizontal delegado por Bogotá, como participante de la cumbre también, como académico de la lonja de autorreguladores y en mi profesión de arquitecto diario que es recibo de zonas comunes, voy a dirigirme a, Honorable Senador, al planteamiento que se está haciendo en torno al artículo 24 de la actual Ley 675, que en este proyecto de reforma 301 habla específicamente del tema de los planos.

Cuando habla claramente de que en la entrega de los bienes comunes la entrega deberá incluir los documentos, garantía de ascensores, bombas, equipos, etcétera, pero no hace precisión frente al tema puntual de en qué condiciones se deben entregar, habla solamente de los planos.

Y realmente esta falta de precisión de qué plano se está hablando es la que consideramos que se debe puntualizar en este planteamiento de la 301 y planteamos para ello entonces, precisar la relación entre los planos aprobados, a través de las licencias de construcción y la propuesta van en puntualizar en el artículo 24 de la siguiente forma.

La propuesta taxativa quedaría: La entrega deberá incluir los documentos, garantías de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como todos los planos aprobados y que hacen parte de la licencia de construcción y urbanismo, tales como estructurales, arquitectónicos, urbanísticos, de propiedad horizontal, planos récord, equipos hidroneumáticos, red contra incendio, redes eléctricas, hidrosanitarias, telecomunicaciones, certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios esenciales y de habitabilidad, manuales de uso y las exigencias que contempla la Ley 1796 del 2016 o las normas a las que hubiese lugar.

En ese sentido, Honorables Senadores y Representantes, lo que se pretende es dar mayor habilidad, agilidad y capacidad de no pérdida de tiempo en el momento de la entrega de las zonas comunes, en las discusiones de la interpretación de que, si los planos son cuáles, de que si efectivamente los estructurales y los estudios de suelos, etcétera.

Sino poder dejar de una vez en esta legislatura zanjada, definida la interpretación técnica desde el contexto urbanístico, desde el concepto técnico, estructural, arquitectónico y de demás equipos, Honorable Senador Germán.

Entonces, agradecer inmensamente la voluntad de ustedes, sabemos que este proyecto va a seguir avanzando, ojalá y lo logremos sacar adelante y finalmente agradecer, felicitarles y saludarlos por esta Comisión del día de hoy.

Mil gracias y adelante Senador, buen día.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Érika Liliana Cubillos Cadena, Mesa Nacional de Propiedad Horizontal Regional Cundinamarca:

Muy buenas tardes, Honorable Presidente de la Comisión Primera del Senado, doctor Germán Varón, Honorables Senadores y demás presentes, agradeciendo en primera instancia el espacio de participación ciudadana a esta Audiencia Pública y también por tener presente las ponencias presentadas en las anteriores, realizadas dentro de la Comisión que usted preside y en mi condición de delegada desde la regional de Cundinamarca de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal y como directora general de la lonja autorreguladores, nos permitimos presentar nuestra ponencia al proyecto de reforma 511 que actualmente está cursando en lo que respecta a la modificación y corrección al artículo 93, el cual menciona los requisitos para la inscripción del administrador de propiedad horizontal en el registro,

Actualmente en Colombia y a título de legislación, el avance importante que existe en relación a temas legislativos inmobiliarios ocurrió con la Ley 1673 del 2013, estamos hablando de la Ley del Avaluador, la cual centralizó y reguló la actividad como una profesión y un oficio.

Se estableció el Estatuto del Avaluador y así mismo estamos solicitando que se deba incluir en este Proyecto de ley un estatuto que regule la actividad del administrador de propiedad horizontal, en razón a esto, es importante que todas las iniciativas legislativas que nazcan en torno a este sector, estén alineadas en sus exigencias y contenidos para unificar el gremio y fortalecer estas actividades en Colombia.

Basado en lo anterior es importante y solicitamos que tengan en cuenta que la exigencia a la profesionalización del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia, no solamente debe basarse desde su formación académica como lo menciona el Proyecto de ley, sino también en la certificación y garantía que debe acreditar todo administrador de

propiedad horizontal en su saber hacer, en acreditar su experiencia, el ejercicio propio de su actividad.

Ya que solamente una certificación académica, su estudio y el adquirir conocimientos específicos sobre este campo no es suficiente para garantizar y ser garantes en la administración de propiedad horizontal, esto va a permitir garantizar la armonía, la convivencia pero sobre todo la incorporación de procesos de calidad adecuados en la administración de los inmuebles que están sometidos bajo este régimen especial y sus zonas comunes.

Como ya lo hemos escuchado recuerden que administrar propiedad horizontal no solamente estamos hablando de inmuebles de uso residencial, si no zonas francas, uso mixto, centros comerciales, entre otros.

Es importante exigir que quien administra este tipo de bienes comunes que le pertenecen a muchos propietarios, se les exija mantener ese mínimo de idoneidad soportado en esa práctica que estamos mencionando, de cara a esto solicitamos al Honorable Senado, que en este debate sea tenida en cuenta la adecuada redacción a este artículo 93, lo cual establece de manera clara, requisitos en materia de formación y también certificación que se exige para el administrador de propiedad horizontal.

Ya que mantiene un error de forma y también de fondo perdón en su redacción, voy a abrir comillas en la parte donde menciona, abro comillas, que cuente con certificación en competencia otorgada por el organismo nacional de acreditación en Colombia, más adelante sigue, cierro comillas, y en esta parte específica de este articulado se dice que el ONAC es quien le otorga la certificación al administrador de propiedad horizontal.

El organismo nacional en Colombia, es una entidad acreditadora o que acredita no al administrador de propiedad horizontal, sino a los organismos de evaluación de la conformidad como personas jurídicas, entonces en cuanto a su redacción se tendrá que precisar que cuente con esta certificación de competencia otorgada por entidad de evaluación de la conformidad, que cuente con su acreditación con el organismo nacional de acreditación en Colombia.

Esto va a permitir que se mantengan los estándares de calidad establecidos por el Gobierno nacional en cuanto a la certificación de personas y las competencias laborales que deben existir para los administradores de propiedad horizontal y que se encuentran consignadas dentro de la clasificación única nacional de ocupaciones en nuestro país.

También en relación a este artículo, queremos sugerir que por favor omitan ese parágrafo que hace alusión sobre el administrador ad honórem, ya que se ve una clara...

Bueno, para finalizar, estamos solicitando por favor que se omita el parágrafo que habla del administrador ad honórem, ya que existe una contradicción entre los requisitos que estamos pretendiendo pedir, requerir, las exigencias en este Proyecto de ley, versus pues

la actividad propia del administrador de propiedad horizontal, se busca evitar una continuidad de esta profesión de manera casual a las personas pensionadas o propietarios que no tienen empleo.

Entonces requerir un administrador sin honorarios, pues va en total contradicción a los requisitos que pretende el Proyecto de ley, al contrario, invitamos por favor a que se regulen de manera adecuada sus honorarios versus también las exigencias que está pidiendo el mismo.

Muchísimas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Eve Polanco Becerra, Gerente General, Soluciones de Evaluación de la Conformidad:

Muy buenas tardes, un respetuoso saludo y agradecimiento al doctor Germán Varón Cotrino y demás miembros de la Comisión Primera del Senado y participantes a la plenaria.

Bueno, voy a ser breve teniendo en cuenta que la anterior exposición pues básicamente también concuerdo con lo que dijo la señora Erika, que de acuerdo al artículo 93, pues es indudable que la Ley 675 ha demostrado ser un instrumento eficaz para regular la propiedad horizontal y obviamente es conveniente revisarla y complementarla.

Uno de los puntos para nosotros, es muy importante fortalecerlo y precisar el proyectado artículo 93, ¿en cuanto a qué?, la demostración de la competencia del administrador de propiedad horizontal, para que su actuación no afecte sus intereses y derechos legítimos, ni la de ninguna de las partes y ejerza sus responsabilidades consagradas en la ley actual, como representante legal de la copropiedad.

Como bien lo dijo anteriormente en el artículo 93 hablan de que cuente con una certificación en competencia otorgada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), el Organismo Nacional de Acreditación no realiza certificación a personas naturales, sino acredita a los organismos que certifican la competencia a las personas.

ONAC es el organismo reconocido y designado en el Decreto 1595 de 2015, al ser el organismo de acreditación y evaluar de manera independiente y con normas internacionales a los organismos de certificación de personas, en consecuencia, quedaría redactado de la siguiente manera:

Que cuente con certificación de competencia otorgada por organismos certificadores de competencia de personas, debidamente acreditados por el organismo nacional de acreditación de Colombia, así mismo el parágrafo 2 del mismo artículo 93, habla de los administradores ad honórem, que deben cumplir los mismos requisitos de inscripción que los demás, debido a que está ejerciendo el ejercicio de la administración.

Consideramos que la inscripción no se puede supeditar al pago o no del ejercicio de la actividad, sino a su competencia, así mismo pues el proyecto no establece claramente el mantenimiento en el sistema

de registro y cómo se cambiaría el administrador si ingresa vía ad honórem y luego ejerce con registro su actividad ya con cobro.

Pues ya la anterior ponencia explicó, no voy a repetir lo mismo, muchísimas gracias por esta plenaria tan importante para el sector y para el país, y pues innegablemente muchos éxitos, porque de esto depende la consolidación de la propiedad horizontal y de un sector tan importante para el país, gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Benjamín Ochoa Moreno, Abogado Retirado:

Muchas gracias, Honorable Senador, cordial saludo a usted y a todos los asistentes a la Audiencia, no represento ningún gremio, ni ningún interés, soy un abogado retirado, preocupado por la convivencia, por las libertades y derechos individuales, y porque la ley sea eficaz y transparente.

He examinado con atención el Proyecto de ley y observo que hay mucho casuismo, reglamentarismo, redundancia y obviedades en algunos temas, así como confusión terminológica a más de que invade áreas de muchas otras legislaciones.

Observamos, por ejemplo, que en materia de definición trae 46 definiciones, cuando en la Ley 675 traía 15, definir es muy riesgoso y normalmente se deja a la doctrina y la jurisprudencia, toda vez que los temas que a menudo regulan las definiciones son cambiantes, como lo son cambiantes todas las cosas de esta vida.

He observado muchas deficiencias en el proyecto y quiero referirme a los principales temas, por ejemplo, el tema de las propiedades horizontales por niveles, me parece el meollo central, lo más crítico de este proyecto, porque permite que toda la propiedad horizontal, se fraccione en una propiedad horizontal para el lote y múltiples propiedades horizontales para las distintas torres o áreas especiales o manzanas, etcétera.

Eso es ni más ni menos que generar la tormenta perfecta en pro de la conflictividad y el caos en la propiedad horizontal en asuntos tales como la asignación de representatividad, movilidad, disputas en el uso de bienes comunes, conflictos reales o aparentes entre las asambleas, administradores, consejos, interpretaciones, etcétera.

Pero además de eso, esa idea implica la balcanización de las propiedades horizontales, porque donde hay más de una torre, por supuesto habrá la tendencia a obtener personería jurídica cada una de ellas, y además la ley prevé que en cada una de esas propiedades horizontales, se replicarán todos los órganos, se pueden replicar todos los órganos, más burocracia, más ineficiencia y por supuesto más corrupción.

Encontramos infinidad de temas críticos, por ejemplo, representatividad de los integrantes en la multijuntas, el artículo 33 dice que la representatividad de esos Representantes se define por el coeficiente

del respectivo lote o bien privado, es un absurdo un absurdo, que la representatividad en un organismo de esos se vaya a definir por el tamaño del lote que tenga el respectivo representante, cuando está representando a una comunidad.

Por ejemplo, también encontramos la supresión de la democracia directa y de la representación de las minorías en las grandes decisiones de estas multijuntas o de estas comunidades grandes, toda vez que no habrá presencia directa de los propietarios, de todos los propietarios, sino solo la del representante que se elija para las respectivas multijuntas o lo que es más grave, cuando hay varias torres cualquiera puede pedir que vaya un delegado para la asamblea de la respectiva copropiedad.

Por ejemplo, también encontramos las reuniones no presenciales en las asambleas, se elimina el concepto de inmediatez en el artículo 28 del proyecto, se elimina el primer inciso del final del artículo 42, donde se dice que las decisiones deben tomarse en forma inmediata y habrá un mecanismo allí de control para eso.

Se plantean infinidad de otras cuestiones y lo más preocupante para mí es el tema del artículo 73, donde estoy proponiendo que se mantenga, pero que se limite su alcance a las unidades de carácter residencial o mixto, para evitar los temas de posible inconstitucionalidad, como el tiempo es muy corto y el análisis que yo hago del documento es muy extenso, simplemente creo que no corregirse todas las deficiencias que estoy planteando y muchas otras que han propuesto acá, el Proyecto de ley debe archivar, porque implicaría un descuadernamiento total del régimen de la propiedad horizontal.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor José Saavedra Barraza, ECOS, Empresas Colombianas de Seguridad Privada:

Gracias, muy buenos días, señor Presidente, señora vicepresidenta, señores parlamentarios, yo represento a ECOS Empresas Colombianas de Seguridad, he sabido por todos que gran porcentaje del movimiento de nosotros los colombianos se desarrolla a través de los rieles de la vigilancia y la seguridad privada, la cual es controlada por una serie de leyes y especialmente por la Supevigilancia.

Nosotros controlamos entonces los puertos, los aeropuertos, también todo el tema de talleres, el sector financiero, las alcaldías, las gobernaciones, los centros comerciales, los oleoductos, las termoeléctricas, pero también cuidamos los hospitales, cuidamos las escuelas, los conjuntos residenciales y la copropiedad que es lo más importante para nosotros, porque es allí justamente donde está la célula de la familia, la copropiedad.

Dice un fallo de la Corte Suprema de Justicia, que no es obligatorio que los privados contraten vigilancia y seguridad privada, y eso es así, no es obligatorio que lo contrate, pero sí es obligatorio que cuando lo vayan a contratar deben contratar compañías de

vigilancia legalmente constituidas y licenciadas por la superintendencia de control y vigilancia.

Dice la sentencia C123 de la Corte Constitucional, que nuestra actividad la de la vigilancia y la seguridad privada no es un nicho cualquiera de negocio, es un nicho que requiere un cuidado muy especial, en razón de que nosotros cuidamos la vida y los bienes de las personas.

De tal manera que algunos administradores o algunos consejos de la copropiedad quieren de pronto confundir lo que es portería, o lo que es el tema de conserjería con lo que es la vigilancia y la seguridad privada, portería, cuando tú tienes una persona en la portería de un conjunto, de una copropiedad, ahí hay una responsabilidad muy grande, que es cuidada y que debe ser con responsabilidad de una compañía de vigilancia, en razón de que se exigen entonces unas pólizas de seguro.

Y además para esa persona que está ahí, se exige que tenga unos cursos que no son dictados por el Sena, ni por una escuela cualquiera, son unos cursos que son dictados también por unas escuelas de capacitación vigiladas y habilitadas por la Superintendencia, y que esa persona debe tener una credencial que se consigue a través de un lleno de requisitos y expedida por la superintendencia de control y vigilancia.

Y si ese portero adicionalmente cuida medios tecnológicos, como son cámaras, o temas de ingreso en medios tecnológicos, entonces debe tener un curso especial para el manejo de medios tecnológicos, ah, diferente que es un tema de conserjería que es el cuidado de jardines y mantenimiento, hay una responsabilidad clara que incluso abarca el tema del código penal, tanto en el consejo, como en el administrador en el tema de la contratación.

De tal manera que es bien importante que en esta ley quede bien estipulado, que este tipo de contrato no es para hacerlo con conserjería, ni con empresas de portería, sino con compañías de vigilancia, legalmente constituidas, que además tienen centro de monitoreo, que además tienen supervisores, gerentes de contrato, pero que adicionalmente incluimos lo que es asesoría, consultoría de investigaciones para nada más y nada menos que el sitio donde reside la familia colombiana.

Entonces, bien importante, señores parlamentarios, que en esta ley quede muy claramente establecido que los cuidados de la copropiedad del conjunto residencial siempre deben recaer en manos de compañías de vigilancia legalmente habilitadas por la superintendencia de control y vigilancia.

Es importante aquí decir que no todos los conjuntos están obligados a pagar la misma tarifa, hay una estratificación que la ley contiene y que dice que de tal estrato pagarán cierta tarifa y de tal otro, otros estratos otra tarifa diferente, pero nunca podríamos pensar en que es fácil dejar la vigilancia y el cuidado de empresas de conserjería o de portería de los conjuntos.

Entonces, doctor Cotrino, nosotros hemos radicado allí un documento, porque esto para nosotros es muy

delicado, recuerden que la vigilancia en Colombia no es de lujo, ustedes no están contratando un descuento, no están contratando que le regalen unas cámaras, están contratando la tranquilidad de la familia, del papá, de la mamá, de los hijos, de los abuelos, eso es lo que contrata un administrador, por eso también lo está regulando el Código Penal.

Entonces, bien importante doctor Cotrino que eso se tenga en cuenta en el momento de que esta ley se lleve a la plenaria y antes de salir por supuesto de la Comisión.

Muchas gracias.

La Presidencia interviene para un punto de orden:

Gracias a usted doctor Saavedra, tiene la palabra Diana Carolina Ruiz.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la doctora Diana Carolina Ruiz Muñoz, Directora Ejecutiva de la Corporación P.H.:

Buenas tardes, señores Senadores y personas presentes en el debate de la Comisión Primera del Senado, mi nombre es Carolina Ruiz, represento a la Corporación PH y tuvimos la oportunidad de realizar un estudio sobre el Proyecto de ley 301, encontramos las siguientes situaciones que nos gustaría que fueran analizadas por la Comisión.

La primera es el lenguaje que se utiliza dentro del articulado, emulando los consejos de administración, asamblea general y administrador, como órganos de Gobierno, situación que dista mucho de la naturaleza de la propiedad horizontal entendida esta como una persona privada de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, que dista mucho de un órgano público o estatal.

El Gobierno corporativo no debe mencionarse entre una entidad privada como un órgano de Gobierno, entonces nos gustaría que en las definiciones se acatara la verdadera naturaleza de la propiedad horizontal, el segundo elemento es aplaudimos el tema del uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, sin embargo, llama la atención que la forma la cual se redactó el articulado dista de la ley de propiedad de protección de datos personales 1581 y la obligación que impone a las copropiedades residenciales y mixtas que tengan un número inferior al 51% de comercial, tengan que publicar actas y demás documentos que dentro de su articulado, su construcción puedan contener situaciones privadas de los propietarios o residentes, o por qué no, de los usuarios de la copropiedad, así como los datos sensibles o privados.

Finalmente, en cuanto a la vivienda turística, nos llama la atención que se pretende regular a través de una ley de propiedad horizontal elementos propios del Decreto 1074 del 2015, y 2119 del 2018, normas que regulan ampliamente el tema de la prestación de servicios de hospedaje inferior a 30 días y no menos importante en los capítulos 2 y 3 del título quinto de la Ley 675, que hablan de la regulación del oficio del administrador.

Notamos que pese a que se intentó generar una exposición de motivos en la misma no se establece el riesgo social, contenido o se cumplen las características propias del artículo 26 de la Constitución Política del 91 y los distintos pronunciamientos de la Corte Constitucional frente a esta situación.

En este título se da la necesidad de registrar a quienes van a realizar este oficio ante las Cámaras de Comercio y se genera un régimen de inspección vigilancia y control estableciendo un régimen sancionatorio sin cumplir con los postulados de la sentencia C756 de 2008, en la cual se establece y que para determinar un riesgo social, los requisitos serían la amenaza de la comunidad que debe ser clara y presentarse por razones irresistibles, esto no se da ni en el Proyecto de ley, ni en su articulado.

Que el peligro deba lesionar o amenazar la colectividad porque se busca proteger derechos colectivos y la segunda que el riesgo social se puede regular a través de formación académica que no es el caso de la propia horizontal o a través de generar reglas o instrumentos para la uniformidad del ejercicio de la profesión.

Frente a esto es necesario recalcar que administrar propiedad horizontal es un universo, la propiedad horizontal dista mucho de lo residencial aunque es el porcentaje más amplio, tenemos zonas industriales, centros comerciales, zonas mixtas, ya tenemos hospitales que giran en torno a esta realidad, como lo son también otro tipo de propiedades como zonas francas, terminales de transporte, por esa razón sería poco probable a través de un título profesional poder llegar a esa uniformidad del oficio.

Razón por la cual y también nos llama muchísimo la atención, que frente a un oficio del cual no se ha establecido que sea un riesgo social, del cual se estableció un régimen sancionatorio en un Proyecto de ley, que parece una colcha de retazos, se generen unas sanciones que van de 10 UVTS, es decir un promedio de 360.000 pesos hasta 180 millones de pesos o 5.000 UVTS.

Unas sanciones salidas de proporción, teniendo en cuenta que son 9 veces más las que tienen contador público o el doble de lo que tendría un abogado, el cual tiene un estatuto de ética, tiene una profesión y un órgano especializado para que sea sancionado por una persona que conoce del oficio.

Luego nos llama la atención además que sean los entes territoriales los que tengan esta potestad, teniendo en cuenta que el Ministerio de Hacienda ya informó que no hay...

Llamamos la atención entonces a que sea no un ente territorial que tenga la potestad de sancionar y que se revise con lupa este proceso de inspección vigilancia y control que se ha creado en este Proyecto de ley, porque puede afectar considerablemente no sólo al administrador sino a todas esas personas que tienen una relación directa o indirecta con la propiedad horizontal.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Luis Felipe Cepeda Nigrinis:

Buenas tardes a todos, primero que todo muchas gracias por habilitar este espacio, agradecerle a la Comisión Primera y al Presidente de la Comisión por habilitar este espacio de Audiencia Pública para que podamos desde mi punto de vista contarles un poco mi preocupación alrededor de este Proyecto de ley.

Yo quiero empezar por contarles que yo no estoy acá en representación de ninguna sociedad, ni ningún gremio, yo simplemente soy un ciudadano de a pie que está bastante preocupado por un artículo específico que lo vi evidenciado en medios de comunicación hace poco más de un mes, digamos que este artículo lo que titulaba era que el Congreso aprobó un mico que prohibiría los alquileres de hospedajes en como AIRBNB en Colombia.

Esta noticia que se replicó en varios medios de comunicación me puso a mí en alerta, me contacté con algunas personas que también al igual que yo somos propietarios de un apartamento, donde básicamente tenemos todos nuestros ahorros, digamos que en ese apartamento que yo tengo, está consignado todo mi patrimonio, mis ahorros y desde hace 9 años alquilo ese apartamento de manera temporaria.

Y de alguna manera en 9 años, desde hace 9 años que tengo este apartamento pues hemos llevado con la copropiedad los demás vecinos, una sana convivencia, y teniendo siempre en cuenta y siendo muy transparentes que mi apartamento se alquila de manera temporaria.

Digamos que lo que entendí de ese comunicado de prensa que leí o de ese anuncio que salió en prensa y quedo pues replicaron algunos congresistas se hace referencia al artículo 73 de este Proyecto de ley y realmente revisando ya más en detalle y después de reunirnos con algunas personas que también ejercen esta actividad como un ingreso adicional.

Realmente nosotros y las personas con las que yo he conversado somos personas que hemos invertido nuestros ahorros y tenemos nuestro patrimonio en algunos apartamentos que están sujetos a la ley de propiedad horizontal y que de alguna manera y sobre todo durante este último año, pues estas propiedades se han vuelto un recurso muy importante para nuestros ingresos mensuales, dado que en la mayoría de casos pues los salarios han sido perjudicados, han sido de alguna manera reducidos e incluso hasta el momento mi salario sigue estando reducido.

Y yo he encontrado en los últimos 9 años que esa inversión que yo hice en ese apartamento se ha vuelto parte de un ingreso adicional que yo tengo que en ese momento ya no es tan adicional, sino que hace parte del presupuesto de mi mes a mes.

Tenemos la gran preocupación de que este artículo 73 del Proyecto de ley, de alguna manera el alcance que tenga pueda perjudicar sobre todo esa relación que podemos tener nosotros como propietarios de un apartamento en una propiedad horizontal con los demás copropietarios y nos preocupa inmensamente

que quede en manos de la asamblea del edificio la posibilidad de poder seguir ejerciendo esa actividad, que para mí personalmente se ha vuelto fundamental y que para las demás personas que conozco, que también hacen esto como una actividad complementaria a su ingreso también lo sea.

Creo que estamos en el marco de una reactivación económica, que de alguna manera siento que se vería perjudicada por la aprobación de este artículo específico en el Proyecto de ley, nosotros realmente como anfitriones de personas que vienen a alquilar nuestros espacios temporariamente, realmente lo que es por más velamos es por la convivencia, por la seguridad, tanto de nuestros huéspedes como de nuestros vecinos.

Y básicamente eso es lo que ha permitido que durante 9 años yo haya tenido la posibilidad de tener este apartamento arrendado de manera temporal, sin mayores inconvenientes y siempre como le decía de cara a toda la copropiedad, a todos los vecinos y haciéndolo de manera que realmente no genera ningún inconveniente para la además copropiedad.

Para redondear y terminar la idea, eso es un tema para nosotros que es sensible, queremos buscar la posibilidad de que este artículo se ha eliminado del Proyecto de ley o en el peor de los casos, que podamos tener algún tipo de discusión para ver cómo ese artículo puede ser modificado, para que no afecte todo este proceso de recuperación económica en el que estamos todo el país y que incluso pues es el sector turismo y también se pueda ver beneficiado de estos arrendamientos temporales, pues tampoco se vea perjudicado.

Toda vez que todos los lugares donde tenemos apartamentos pues se benefician los comercios secarnos y demás fuentes de ingreso de personas que prestan bienes y servicios alrededor de nuestros apartamentos.

Entonces pues les agradezco mucho por el tiempo y el espacio brindado y nuevamente la petición acá es que eliminemos ese artículo y en el peor de los casos pues poder revisar ese artículo y ver cómo puede ser eso para ajustarse un poco a las necesidades de todas las personas que vivimos de la actividad temporal.

Muchas gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al Honorable Representante, José Jaime Uscátegui Pastrana:

Muchas gracias, Presidente, gracias por haber liderado esta importante Audiencia en la Comisión Primera del Senado de la República, con esto ya nos estamos preparando para el tercer debate de este importante proyecto de ley y tenemos en usted doctor Germán Varón como ponente y como Presidente de la Comisión una garantía de que este proyecto va a llegar a feliz término.

Agradecer las intervenciones de los más de 50 asistentes que tuvimos hoy en la Audiencia Pública, retroalimentando cada uno de los puntos que hemos

propuesto alrededor del fortalecimiento de los órganos de administración, la creación del registro nacional de administradores de propiedad horizontal, poner el estatuto al día en los temas tecnológicos y que cualquier propietario tenga la posibilidad de consultar las actas, los reglamentos los estados financieros de las copropiedades en tiempo real y en línea.

Fortalecer un régimen de inspección, vigilancia y control en cabeza de las alcaldías que hoy no tienen dientes para atender las necesidades e inquietudes de los propietarios, residentes comerciales, residenciales, en propiedad horizontal y a partir de esta reforma al estatuto si lo van a tener, escuchaba con mucha atención al ciudadano que acabó de intervenir y te has llamado para que no se restrinja por ningún motivo el alquiler de los inmuebles a través de plataformas tecnológicas.

Eso lo hemos revisado muy bien y hemos querido llegar a un punto de acuerdo en el que se den garantías a todos los copropietarios de un conjunto, pero por supuesto no se afecte la actividad económica de quienes están haciendo el arriendo de sus inmuebles, porque pues eso es un derecho de propiedad y de dominio que nadie le puede restringir.

Pero, por supuesto hay que ver el interés general y es tomada atenta nota de ese comentario y todos los comentarios que nos hicieron con anterioridad como coautor del proyecto junto a otros Representantes y Senadores, agradezco la realización de esta Audiencia y tengan la certeza que las propuestas, los requerimientos y las recomendaciones, van a ser tenidas en cuenta.

Y desde ya le pedimos a la Comisión Primera que próximamente tengamos la posibilidad de debatir este importante articulado y llegar a los consensos que más le sirvan a la ciudadanía, aquí en Bogotá, por ejemplo, más del 70 por ciento de los bogotanos ya vivimos en propiedad horizontal.

Entonces, reformar el estatuto es una necesidad perentoria, urgente, importante y así sucede en el resto del país donde cada vez son más los ciudadanos que viven en este esquema de copropiedad.

Tener claridad frente a la entrega de bienes comunes por parte de las constructoras, también motivó la construcción de este Proyecto de ley, así que agradecerle a Camacol como gremio, pero también a los demás intervinientes que nos den claridades sobre este aspecto, es muy importante.

Así que no queda más sino agradecer este valioso espacio y darle la certeza los ciudadanos que nos siguen, que vamos a tener un estatuto de propiedad horizontal moderno y acorde con las necesidades de estos tiempos.

Muchas gracias, señor Presidente.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Carlos Abisambra Montealegre, Gerente General Onvivos Ltda:

Muy buenas tardes ya para todos, básicamente mi intervención como siempre la había mandado

previamente y los voy a concretar en los puntos específicos que no se han tratado en este día de hoy.

Primero lo de las personerías jurídicas para la propiedad horizontal, yo pienso que es importantísimo que se asimilen a las que todavía otorgan las Cámaras de Comercio que son ilimitadas en el tiempo, que se mantienen en unas restricciones en el manejo de dinero y de autorizaciones, y adicionalmente que los cambios solamente se deben registrar en el momento que hay cambios para la personería jurídica de los edificios.

Hacemos cada año, es una mayor carga de trabajo tanto para las alcaldías locales como para nosotros en el ejercicio de las funciones y lo que sí mencionaron en la tarde de hoy, pues obviamente son supremamente demoradas y entorpece definitivamente, aunque deja la propiedad horizontal a ciegas a veces tres cuatro meses.

Porque por algún tecnicismo, por algún olvido de las alcaldías no las expiden prontamente, por otra parte es importante que lo mencionó muy bien la Lonja de autorreguladores, en el sentido de que para el tema de la propiedad horizontal deberíamos tener un estatuto similar al de los evaluadores de inmuebles, en el sentido de que definitivamente a la propiedad horizontal llega todo tipo de profesiones, en esto hay médicos de propiedad horizontal, hay policías, personas del Ejército retiradas, yo soy retirado de la Fuerza Aérea, hay contadores, hay abogados, esto es una diversidad.

Y hay gente que se ha hecho básicamente sin necesidad de ningún tipo de estudio, y hay alguno que tienen estudio simplemente de un tecnólogo en el Sena, por lo tal no hay un pénsun académico en ninguna universidad, por lo tanto, tenemos que hacer algo muy similar al de los avaladores.

Hay otro tema que no se ha mencionado día de hoy, que es el tema de los seguros, hoy en día los seguros de propiedad horizontal son obligatorios, pero ya con tanto tema de marchas, de terrorismo, de daños en bienes públicos y privados, las pólizas de seguros para los daños que se hacen en estas marchas a las propiedades horizontales no los están queriendo cubrir.

Por lo tanto, yo sugiero que debería haber un tipo de seguro similar al que el Gobierno le da a los transportadores, cuando hay todas estas manifestaciones y les quemán sus vehículos, que hay un seguro del Estado entra a cubrir la reposición de estos seguros.

Entonces, para la propiedad horizontal deberíamos tener, el Estado, un seguro que recupere la propiedad horizontal cuando es dañada por estos afectados de marchas y terrorismo, de hecho, en Cali dese cuenta que ya las compañías de seguro le dijeron al alcalde, que le revocaban las pólizas para toda la reconstrucción de bienes de la ciudad y él hizo algún tipo de cosas o el Estado también y dijeron que se las prorrogaban por un año más.

Pero que estaba siendo revisada, por otro lado, definitivamente necesitamos regular las tarifas, en esto es importantísimo, porque lo que mencionaban, como hay gente que no sabe realmente cuánto vale el trabajo y definitivamente el ejercicio, del día a día de la propiedad horizontal cada vez es más técnico, más profesional y el cliente tampoco está dispuesto a pagarlo, todo lo que le suene, lo más cerca de 0 es lo que más le gusta.

Entonces, tenemos que entrar en un proceso de regulación de tarifas que lo podemos hacer, hay que regular muy bien los consejos de administración, los consejos de administración llega el momento en que por falta de una reglamentación clara, se meten en problemas y meten a los administradores en problemas.

Hay administradores que no saben decir que no, y consideramos y que los consejos de administración tienen que ser mucho más regulares, las asambleas extraordinarias en el proyecto, no está muy clara la forma de convocarlas y para qué convocarlas, eso hay que realizarlo notoriamente.

Por otro lado, pues obviamente toda la parte de las sanciones y de la regulación, pues debe quedar a cargo de ese colegio, o de esa agremiación que ya no sería evaluadores, sino de administradores para administradores, con el cual tenga un código de ética, un código de procedimiento, un código de sanciones y unas sanciones que sean realmente pagables.

En este momento, inclusive en el Proyecto de ley, está que por no responder un derecho de petición de la forma que la quiere la gente la respuesta, el administrador puede llegar a tener una sanción de más de 180 millones de pesos, que es superior a la sanción de un abogado, o la sanción de un médico, o la sanción de un contador.

Entonces, ese tipo de cosas hay que revisarlas para llegar a tener una ley mucho más justa, muchas gracias doctor Cotrino, todos estos comentarios que hemos hecho sean tenidos en cuenta en el proyecto final.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Luis Miguel Cortés Sandoval, Agremiación de las Empresas Colombianas de Seguridad Privada:

Gracias, Presidente, muy buenas tardes para todos, soy Luis Miguel Cortés, pertenezco a la Agremiación de las Empresas Colombianas de Seguridad, es muy importante este debate para nosotros en vista de que se está tratando con una comunidad muy sensible hoy en día, vemos con gran profusión Presidente y Honorables Representantes y Senadores, que el medio de contratación para proteger la propiedad horizontal en Colombia se ha hecho de una forma muy apartada a la ley.

Es importante reencaminar dentro de este proyecto y que quede explícito que todos los administradores correrán con una carga tanto civil como penal, en caso de que no se cumplan los parámetros establecidos

en la ley para la contratación de la seguridad en las copropiedades.

Sería también importante Presidente incluir que una vez la constructora vaya entregar el bien común o los bienes o las sesiones tipo A, o sesiones tipo B, forme parte también las empresas de seguridad, ya que ellos son los que realizan los análisis de riesgos respectivos, para recibir estas zonas comunes, porque tienen un alto impacto, donde a veces por la ligereza de entregarla, no se corre con los requisitos de ley correspondientes.

Le queremos manifestar que es muy sensible lo que se vive hoy en día en las copropiedades de propiedad horizontal, ustedes lo han visto, en vista de todo, esta situación que hemos padecido, tanto con la pandemia, donde a los guardas de seguridad les tocó unos roles prácticamente de pospandemia y prepandemia, que eran los que controlaban los ingresos y salidas de nuestros conjuntos residenciales, teniendo como un obstáculo para tomar la temperatura y tener todos los controles para el Covid.

Por eso es demasiado importante esa contratación y por eso hacemos mucho énfasis, Presidente, en que se regule en esta ley, la contratación de empresas debidamente legalizadas, Presidente, ya que muchas empresas que no son afines a las empresas de vigilancia y seguridad privada legalmente establecidas por la Superintendencia, se corre el riesgo precisamente de no cumplir con estos parámetros legales, que están establecidos, Presidente.

Queremos felicitarlo por este espacio que nos da, creo que es muy oportuno para poder extenderle a usted de y decirle que nos sentimos orgullosos de que presida esa Comisión Primera.

Gracias, Presidente.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Ómar Ortiz Lozano, Presidente de la Agremiación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal, ACEPH:

Señor Presidente, muy buenas tardes y mil gracias por el espacio que nos da para intervenir en este Proyecto de ley, si bien es cierto pues el proyecto tiene algunos aspectos que ayudan a la propiedad horizontal, la cual se encuentra olvidada, también es cierto que hay algunos aspectos que hay que mirar de fondo en cuanto a los temas digamos ya de norma o de ley.

Y básicamente me voy a detener en el capítulo 3 y 4, que, pues adicionaría al título cuarto de la Ley 675 de 2001, toda vez que esto iría en contravía del artículo 26 de la Constitución Política de Colombia, en la medida de que este coartaría el oficio que prestamos hoy los administradores de propiedad horizontal.

En tal sentido y como ya lo han mencionado algunas otras personas que han tenido la oportunidad de participar, pues esto iría en contra vía y en caso digamos de que la ley saliera de esta menara, iría en contra vía de la constitución, lo cual digamos no pasaría a un control constitucional de esta ley.

Así las cosas, pues digamos que lo que pretendemos es que se tenga en cuenta este aspecto, ya que todo esto regularía lo que es el régimen sancionatorio que están proponiendo para el administrador de propiedad horizontal, y pues, digamos, con todo lo que ya han mencionado, sí notamos que este régimen es bastante desproporcionado, en la medida que si bien es cierto el administrador aún en nuestra norma está calificado como un oficio, pues digamos que este régimen sancionatorio no es aplicable ni siquiera a los profesionales que ejercen determinadas actividades.

De tal manera que sí vemos con preocupación de en caso de que esto saliera aprobado, pues, digamos, que no pasaría a un control constitucional, si bien es cierto consideramos que sí es bueno generar una regulación para los administradores por todas las situaciones que pasan en las copropiedades también es cierto que digamos en este paso está mal enfocado y debería darse la oportunidad de generar un nuevo espacio, que seguramente usted lo podrá notar en el documento que nosotros enviamos.

Y que podríamos proponer un tema más de autorregulación y no como en este momento está cargando digamos también a las entidades públicas, como es las alcaldías, que como también ya lo mencionaron una alcaldía en este momento se está demorando en un promedio entre 90 y 120 días para expedir una sola personería, pues imagínense qué sería lo que es cargarla con todas estas situaciones que se presentan dentro de la propiedad horizontal.

Mil gracias, señor Presidente, creo que el tiempo no da para no hablar más, sí me gustaría que pudiera leer el oficio que mandamos de la Asociación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal para que podamos ser escuchados y tenidos en cuenta en este nuevo proyecto, mil gracias.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Evaristo Rodríguez Felizzola, Empresas Colombianas de Seguridad Privada:

Gracias, señor Presidente, Evaristo Rodríguez Felizzola de las Empresas Colombianas de Seguridad, para enfatizar, señor Presidente, doctor Varón, a usted, a la Mesa Directiva por convocar estas Audiencias Públicas, las Empresas Colombianas de Seguridad están interesadas en que es necesario actualizar y compatibilizar el Régimen de Propiedad Horizontal con las diferentes normativas.

Porque observamos que al interior de las copropiedades se están prestando para ciertas actividades ilegales, no todas, pero en lo que atañe al sector de la vigilancia y seguridad privada, encontramos la contratación de servicios ilegales, por eso es necesario y así en el documento que radicamos en la secretaría, pedimos la modificación, o más bien la adición del artículo 26 del proyecto.

Honorable Representante Jaime Uscátegui como uno de los autores del proyecto, y usted señor Presidente como ponente, pedimos la adición de ese artículo 26 que corresponde al artículo 35^a, para que allí se contemple que las copropiedades deben

contratar los servicios de vigilancia, conforme al estatuto de vigilancia y seguridad privada.

Y, ¿por qué? Ahora en este primer debate en el Senado de la República doctor Varón, porque la ley, el Congreso puede hacer las leyes y en esa libertad de configuración, regula la propiedad privada, es decir la propiedad horizontal no deja de ser de propiedad privada, de tal manera que el Congreso de la República puede regularla y no es como se ha dicho que es casuística, que son demasiadas las provisiones.

Pues sí, porque no es como se afirma por algunos de los intervinientes que como está permitido entonces está prohibido, no, el principio de prohibición es exactamente lo contrario, todo lo que no está prohibido está permitido, entonces por vía de excepción el Congreso de la República, es el que puede regular más que prohibir regular conductas, precisamente para que no queden al ciego impulso del arbitrio de las copropiedades residenciales, comerciales o de otra índole.

Porque precisamente los administradores, miren la cantidad de críticas que han llovido porque se pretende establecer algunas regulaciones o prohibiciones a la actividad del administrador, no se puede olvidar para recordarle a todo, señor Presidente, que aquí se establece una responsabilidad solidaria entre el consejo de administración y el administrador, precisamente porque los consejos de administración suelen coadministrar.

Entonces, hay una responsabilidad solidaria y lo que pedimos del sector de la vigilancia y seguridad privada, es que estos servicios se contraten de manera legal, la Corte Constitucional ha establecido que todas aquellas actividades que van dirigidas van a velar por la seguridad de terceros y no la personal, es decir toda persona puede ejercer la vigilancia, o la custodia propia o de sus bienes, o de su núcleo familiar, pero lo que no se puede hacer es que la vigilancia que involucra los derechos e intereses de terceros, puedan ser contratadas con conserje o con portero.

Eso no es posible conforme a la jurisprudencia...

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Evaristo Rodríguez Felizzola, Asesor Jurídico, Empresas Colombianas de Seguridad Privada, ECOS:

Gracias, señor Presidente, solo para anotar, que como podría argüirse que como esta propuesta de adición se hace ahora en el primer debate en el Senado de la República, entonces no se cumpliría con el requisito de consecutividad, resulta que sí, señor Presidente, porque como usted recordará aquí en la actividad contractual está en el artículo 26 del proyecto, la función del administrador está en el 51.

Solo para concretar, señor Presidente, que se cumple con este requisito constitucional de consecutividad, en la medida en que se busca complementar lo que ya fue aprobado en la Honorable Cámara de Representantes en cuanto a las funciones del administrador, en cuanto a la responsabilidad solidaria y en cuanto a la actividad contractual que debe explicitar aspectos que

tocan con la seguridad, la intimidad de las personas y la intimidad de las familias cómo es la seguridad.

Recordemos que la tranquilidad y la seguridad hacen parte del orden público, de tal manera que estos son temas muy sensibles, muy delicados.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Robert Vargas Pérez, Presidente del Consejo Inmobiliario de Colombia:

Gracias, señor Presidente, un cordial saludo para todos, Robert Vargas Presidente del Consejo Inmobiliario de Colombia y Presidente de la Junta Directiva de la Cámara Nacional Inmobiliaria, valoramos mucho el esfuerzo de proponer una mejora a la Ley 675 y me aboco a trabajar, o a proponer tres cositas o cuatro muy importantes que consideramos deben ser tenidas en cuenta.

Lo primero es que las inmobiliarias y agencias de arrendamiento hemos sido muy afectadas por la inaplicación del debido proceso en las decisiones administrativas, hay un artículo que habla del debido proceso, pero sólo en temas sancionatorios, debería existir una obligación también de responder oportunamente las inquietudes e interrogantes que tienen los propietarios y nosotros las inmobiliarias por parte de las administraciones.

Vemostambiénqueenladeldefinicióndeladministrador de la propiedad horizontal, es importantísimo el tema la idoneidad, pero sería importante intentar profundizar un poquito más en aspectos más particulares de lo que es la responsabilidad dentro del ejercicio en la copropiedad.

Es importante también hacer y anotamos que hay un artículo que se refiere a los pagos en especie, como parte de las contribuciones a las expensas ordinarias, es muy importante que en esos pagos en especie, se deje bien claro la manera cómo se les va a dar el valor, tal vez por un avalúo profesional, de modo que no se preste para acomodaciones o situaciones que después no se puedan controlar y merecen atención.

También nos parece bastante importante que hay un artículo que se refiere a las votaciones en decisiones que no son pecuniarias, resulta que hay decisiones que no son pecuniarias que se pueden convertir en pecuniarias, entonces solicitamos que las votaciones siempre sean por coeficiente.

También hay un artículo que hace referencia a los costos de mercadeo como parte de las expensas comunes, en los centros comerciales los costos de mercado muchas veces pueden ser más altas que las mismas expensas comunes, y los costos de mercadeo definitivamente benefician es al usuario del local comercial, por lo tanto sería un error incluir los costos de mercadeo, como parte de las expensas.

También vemos muy importante, el uso de los medios digitales, solicitamos profundizar más y no solo en el reglamento escaneado, sino otro tipo de publicaciones que permitan una consulta ágil de los reglamentos de propiedad horizontal.

Y por último a pesar de que se ha hablado mucho de la vivienda turística, agradecemos que nos permitan presentar en este punto una oposición fuerte al tema, porque resulta que en la definición, en el principio de libre empresa desde el inicio del Proyecto de ley, vemos una prioridad la vivienda turística y si nos vamos al artículo 55 numeral 9, estamos señalando que se requiere una mayoría calificada para prohibir la vivienda turística.

Y esas mayorías calificadas deberían ser para permitir la vivienda turística, toda vez que la mayoría de las familias en Colombia de los inversionistas, la mayoría, han adquirido sus viviendas o sus apartamentos para vivienda, entonces sería necesario y sugerimos a los ponentes y a los Honorables Representantes, tener en cuenta que lo que debe permitir la mayoría calificada, es realmente que lo que debe señalar la el artículo el numeral 9 del artículo 55, es que se permita la vivienda turística, no que se prohíba.

Porque entonces al aprobar esto todo el mundo quedaría sometido a vivienda turística, lo que no puede ser, además porque ya hay fenómenos de pérdida de oportunidades para el arrendamiento de las personas a partir de la intensificación de la vivienda turística y eso genera unos efectos muy delicados en el precio de los arriendos y en la disponibilidad de oferta para la familia en arriendo.

Muchas gracias, señor Presidente.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Saúl Leonardo Garzón:

Buenas tardes a todos, doctor Germán Varón Comisión Primera del Senado Congressistas y ponentes, los colaboradores del Congreso y en general pues todos los asistentes, les mencionaba que no represento a ningún gremio, ni asociación, mi movimiento político, realmente yo soy, un propietario residente y miembro del concejo de administración de un conjunto residencial en Bogotá.

De antemano, pues digamos les doy muchas gracias por este espacio, por permitir que personas del común como yo, colombianos, pues alejados del campo político, puedan participar en estos espacios donde se debaten las leyes de la república, estoy gratamente sorprendido que existan estos espacios y por eso se les agradece mucho.

Perdón, pues con mi lenguaje, no es realmente muy estructurado para estos espacios, pero pues trataré de ser lo más claro posible, en mi punto es muy específico, es referente a los derechos de los bicusuarios dentro de las propiedades horizontales.

Yo pues, tuve la oportunidad ya haciendo digamos que miembros de del consejo, leer pues la Ley 675 y ahorita que viene este proyecto de modificación también pues leerlo y encuentro que, a mi punto de vista, no se está garantizando la defensa de los derechos de los bicusuarios.

¿En qué sentido?, digamos que los residentes de las propiedades horizontales ya sean propietarios o

arrendatarios, en ningún, en ningún artículo de estas leyes de la ley actual ni en la que la reforma, menciona la una reglamentación que indique a las propiedades que deben garantizar los espacios de parqueo a los artefactos pues digamos las bicicletas en este caso que son tan comunes en estos días.

Aún hoy hay propiedades de algo más de 10 años de construcción o sea relativamente nuevas, constructoras, asambleas de copropietarios que no están reconociendo estos derechos a los usuarios de bicicletas, no garantizan una estructura de parqueaderos de bicicletas, tal como se garantizan a los carros o a las motos.

Inclusive, ya existe legislación que protege e incentiva el uso de la bicicleta a nivel nacional y en forma general, como es la Ley 1811 de octubre de 2016, ahí se reglamentan condiciones digamos de combinación, por ejemplo, que deben generar los municipios y distritos entre el uso de la bicicleta y el transporte público masivo.

Entonces, reglamentan los espacios para las bicicletas, permiten el acceso a la biciusuario a estas infraestructuras, piden que se construyan parqueaderos, otro ejemplo muy claro dentro del marco de esa ley es el artículo 6° que expresa claramente que las entidades públicas deben habilitar un mínimo del 10% de los cupos de vehículos automotores para el parqueadero de bicicletas.

Entonces, es un hecho que las políticas públicas han avanzado en la protección inclusión de transporte en bicicleta a nivel nacional, sin embargo, es una necesidad evidente, es evidente que esa reglamentación se extienda al plano privado, sobre todo en las propiedades horizontales, que son propiedades de viviendas ya organizadas.

Hay unas cifras que me parecen muy relevantes, catastro en el censo inmobiliario de 2019 en Bogotá dice que hay 2.643.666 predios y de los cuales 75.29% son residenciales, es decir la mayoría de predios son residenciales, asimismo el periódico el tiempo en una entrevista a Camilo Herrera de la firma Radar en agosto del 2018 asegura que el 70% de los predios de la ciudad son propiedad horizontal.

Eso añadido, digamos, al censo nacional de 2018, muestra que el tamaño promedio de los hogares son 3.1 personas y la página de bogota.com asegura que más de 835 mil personas se mueven en bicicleta en Bogotá diariamente, entonces, ¿cuántas personas podrían estar siendo afectadas en las copropiedades?, porque estas copropiedades no están acogiendo la defensa de sus derechos como biciusuarios.

Un ejemplo claro soy yo, tengo una limitación física para hacer fuerzas, vivo en una tercera planta y en mi propiedad horizontal no hay un parqueadero de bicicletas, es decir que en este momento no puedo realizar actividad física, recreativa, no puedo dirigirme a mi lugar de trabajo en bicicleta, ¿por qué?, porque pues no puedo hacer el esfuerzo de bajarlo de la tercera planta y mi propiedad horizontal ya sea a través del administrador, o a través de la asamblea de

copropietarios me ha negado digamos este derecho en dos oportunidades.

El impacto de que se tenga en cuenta en una ley esto, pues obviamente es mayormente positivo, ya que genera inclusión en todas las políticas públicas al ámbito privado, el fortalecimiento y el respeto de las formas de vida y sobre todo y del transporte de la población que vive en este tipo de vivienda, se aporta a la reactivación de los sectores de la metalmecánica y aquí sí se reglamenta la necesidad y la obligación de que las propiedades horizontales incluyan estas estructuras, obviamente va a tener que haber una inversión y un movimiento.

Finalmente, como conclusión, hay aspectos que la asamblea de copropietarios, que el administrador o que el consejo de administración puede decidir, pero hay muchos otros que la ley debe garantizar a todos los colombianos residentes en una propiedad horizontal.

Muchas gracias por la intervención, muchas gracias por el espacio y pues este es un llamado a que no solamente en este aspecto, sino en todos los aspectos siempre se evalúe al momento de hacer las leyes de Colombia a todos los actores, a todos los involucrados en lo que se va a debatir.

Muchísimas gracias y buena tarde.

La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor Juan Carlos Medina, Representante de ANDEVIP:

Muchas gracias, señor Presidente Germán Varón Cotrino, a usted, a los Honorables Senadores, a la Comisión Primera del Senado de la República, agradecemos la oportunidad que le brinda a la comunidad en general, de poder socializar algunos aspectos que consideramos son de vital importancia para el buen desarrollo de la discusión de este Proyecto de ley, que hace tránsito en la Comisión Primera constitucional.

Ante todo, decirles que represento ANDEVIP que es la Asociación Nacional de Entidades de Vigilancia Privada, soy el director ejecutivo, hemos venido escuchando a muchos de los que me han antecedido en el uso de la palabra, en especial a quienes han hecho referencia al tema de seguridad privada.

En primera instancia manifestarle, señor Presidente Germán Varón, que las empresas de vigilancia y seguridad privada, son los principales aliados de los copropietarios, los primeros aliados de los administradores de propiedad horizontal, y desde ese punto de vista, expresarle que hemos venido trabajando de la mano con ellos en la garantía que le constituye al Gobierno nacional y por delegación a la seguridad privada, en la seguridad de todos los colombianos.

Desde ese punto de vista yo creo que aquí se ha tratado de desdibujar por supuesto la función que le corresponde tanto a la seguridad privada, como a los administradores de propiedad horizontal, y está perfectamente definido que están deslindadas las

competencias tanto de unos, como de otros y hacemos equipo para mejorar muchísimo lo que tiene que ver en la percepción de seguridad en todos los colombianos.

Por ello quiero manifestarle de manera puntual, señor Presidente de la Comisión Primera Constitucional, que nosotros desde esta orilla, desde la Asociación Nacional de Entidades de Vigilancia Privada queremos trabajar de la mano con ustedes en la construcción de este Proyecto de ley en lo que tiene que ver con esas grandes alianzas que hay entre la seguridad privada y las administradores de propiedad horizontal.

Trabajamos con ustedes en maneras puntuales, de una manera puntual en lo que tiene que ver con los medios tecnológicos, nosotros garantizamos la seguridad de los ciudadanos también comunicándonos con la Fuerza Pública a través de la Policía Nacional.

Por ello termino, señor Presidente, diciéndoles, no estamos en orillas diferentes, cuando hacemos algunas observaciones con relación a la competencia de las consejerías, está perfectamente claro y usted ya lo tiene perfectamente definido en el Proyecto de ley, que no existen unas competencias iguales y no están totalmente deslindadas con lo que tiene que ver con seguridad privada.

Lo que nosotros queremos es que nos vean como sus aliados y que los administradores de propiedad horizontal entiendan que más que buscar sanciones por parte del Gobierno nacional frente a la competencia leal, lo que queremos es buscar la construcción de la convivencia y la seguridad de todos los colombianos.

Muchas gracias, Presidente, por este importante uso de la palabra que nos ha brindado.

La Presidencia interviene para un punto de orden:

Bueno, agradezco a todos los presentes, a los Senadores, a los Representantes, un saludo para Édgar Goyeneche que hace tiempo que no lo veía también, al doctor Juan Carlos Medina, a todos los demás participantes, muchas gracias por los aportes, hemos tomado nota atenta, como entenderán no va a ser fácil recoger todas las inquietudes, pero trataremos de hacer un muy buen trabajo.

De conformidad con la Ley 5ª de 1992, se publican los documentos radicados en el correo de la Comisión Primera del Honorable Senado de la República.

comisión.primer@senado.gov.co y se envía los archivos a los Honorables Senadores miembros de la Comisión Primera de Senado.

 <p>COMISIÓN PRIMERA</p> <p>Intervención Dra. Sandra Forero Ramirez en la Audiencia del Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"</p> <p>En primer lugar, quiero agradecer la invitación a este espacio de discusión, el cual considero de la mayor relevancia pues permite enriquecer tan importante iniciativa, la cual tendrá un impacto, a todas luces positivo en distintos actores.</p> <p>Quisiera empezar por resaltar el papel trascendental que tuvo y ha tenido la Ley 675 de 2001, como norma que permitió la consolidación del régimen de propiedad horizontal, como una forma especial de dominio. La cual sin duda es una norma que evidencia un profundo ejercicio académico y técnico, y que ha permitido, no solo el funcionamiento de este tipo de propiedad, sino que ha garantizado la convivencia de los copropietarios.</p> <p>En este sentido, lo segundo que quisiera, es resaltar el trabajo riguroso realizado por los autores y ponentes de este Proyecto de Ley, al emprender la tarea de modernizar la Ley 675 de 2001, conservando la esencia de la misma, fortaleciendo los aspectos que se ha identificado se deben robustecer y ajustándola a las nuevas realidades, como lo son todos los temas de virtualidad y los nuevos modelos de negocio.</p> <p>Me tomaría un largo espacio de tiempo para hacer énfasis en todos los aspectos que hemos identificado como positivos de la iniciativa, sin embargo respetando el tiempo de intervención, quisiera resaltar los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La incorporación de un glosario que permita tener definiciones claras que cierren cualquier tipo de interpretación y así reduzcan la litigiosidad. 2. La actualización de la ley a la jurisprudencia que se ha proferido durante su vigencia. 3. La incorporación de todas aquellas herramientas tecnológicas que se utilizan hoy en día y en el momento de expedición de la ley no estaban contempladas. 4. Las medidas para fortalecer la figura del administrador y hacerla cada día más robusta, en pro de que el funcionamiento de las copropiedades cada día sea más eficiente. 5. La definición de trámites expeditos y garantías para las partes, que contribuyan a la reducción de los conflictos y en consecuencia de la necesidad de acudir constantemente a la justicia, generando más congestión. 6. La actualización a los nuevos modelos de negocio y a los nuevos productos inmobiliarios, dada la evolución y el crecimiento de la actividad edificadora en los últimos años. <p>Terminaría poniendo a disposición el gremio de la construcción para continuar fortaleciendo el proyecto de ley durante su trámite y de nuevo agradezco y felicito a los autores de esta iniciativa por tan impecable trabajo.</p>	<p>Bogotá 28 de agosto de 2021</p> <p>Senador GERMAN VARON COTRINO Presidente Comisión Primera del Senado CONGRESO NACIONAL COLOMBIANO Bogotá D.C. - Colombia</p> <p>Honorable Senador</p> <p>En mi condición de delegada de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal, por la ciudad de Barranquilla del Gremio de Administradores de Propiedad Horizontal de "GAPH", me permito presentar recomendaciones de modificaciones en el Proyecto de Reforma a la Ley 675 de 2001.</p> <p>De antemano insistiendo en que el proyecto contiene asuntos que desdibujan su unidad de materia adolece de exceso de definiciones y principios y que en términos generales mantiene muchos de problemas jurídicos, interpretativos y de desactualización de la Ley que se pretende reformar.</p> <p>Así:</p> <p>ARTICULO 2 PRINCIPIOS.</p> <p>Contiene normativas que no son principios legalmente entendidos, y ya están incorporados a la Ley. Deben suprimirse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 5. Autonomía de la voluntad privada. 2. 7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes. <p>ARTICULO 3. DEFINICIONES.</p> <p>Se encuentran definiciones que ya están en otros ordenamientos legales y no son propios del régimen Propiedad Horizontal, otras contienen definiciones que limitan el ejercicio del oficio y tienen rasgos de inconstitucionalidad.</p> <p>SUPRIMIRSE: Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal (corresponde a Urbanismo).</p> <p>MODIFICARSE: Administrador de propiedad horizontal. (eliminar "inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal).</p> <p>MODIFICARSE: Área privada libre. Agregarle: "cuyo coeficiente debe ser ponderado e incorporado al de unidad privada a la que pertenece"</p> <p>SUPRIMIRSE: Área restante o de futuro desarrollo. (Los predios que serán sometidos al proyecto deb ser previamente desenglobados).</p> <p>MODIFICARSE: Bienes comunes esenciales. Suprimiendo de los bienes esenciales "el ascensor" y "y transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe" que no son esenciales</p> <p>MODIFICARSE: "Copropietario.", cambiarse por "propietario"</p> <p>MODIFICARSE: En la definición "Expensas comunes necesarias". Suprimir los párrafos:</p> <p>"El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedad horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal." (ya está reglamentado en estatuto de vigilancia)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

"El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función" (No se entiende hacia dónde va esta instrucción).

MODIFICARSE: Modalidades de propiedad horizontal. Suprimir: "por etapas". Esta no es una modalidad de PH es una forma de construcción. Al finalizar es un solo conjunto.

SUPRIMIRSE: "Planos de propiedad horizontal" (esta definido en estatuto de urbanismo).

MODIFICARSE: "Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar".

Debería modificarse por "propiedad horizontal de pequeñas edificaciones" y cubrir inmuebles hasta de 10 unidades privadas.

Debe eliminarse "ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal" por cuanto no tendrían como registrar la representación legal, situación

MODIFICARSE: "Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar". Modificarse colocando más de 10 unidades privadas.

MODIFICARSE Propiedades horizontales por etapas. Es una forma de construir, no un tipo de propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 3AR. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.

La descripción del artículo es muy extensa, solo debe quedar el primer párrafo que lo define y las modificaciones por correo electrónico, de conformidad con las normas procesales. Se debe respetar la autonomía y al factor económico de las propiedades, por ello no se deben poner platos para la implementación.

ARTÍCULO 5º

Se debe eliminar del párrafo 5º lo atinente al promitente comprador, así como los planos por cuanto estos se deben entregar al edificio cuando se entregue la administración provisional.

ARTÍCULO 6º

Se debe eliminar el párrafo, sobra incluso en la Ley 675 ya que los notarios no tienen profesionales que puedan revisar estos documentos para determinar discrepancias.

ARTÍCULO 8º. El tiempo concedido de 15 días hábiles es muy largo, teniendo en cuenta que la representación legal es ESENCIAL, para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica. Atendiendo a la rapidez con que otros organismos efectúan este trámite como las Cámaras de Comercio, el Ministerio del trabajo, el plazo para inscripción y registro debía ser máximo de 5 días calendario. Esta solicitud no puede asimilarse a un derecho de petición.

En el párrafo 2, surge el vacío de cómo se van a inscribir los representantes legales. Es mejor eliminarlo, porque la representación legal de cualquier propiedad Horizontal es necesaria, incluso para pago de aportes de seguridad social y representación activa y pasiva, independientemente del estrato al que pertenezca.

MODIFICAR ARTÍCULO 26. Porque en la redacción continúa el vacío de la Ley 675 de 2001, ya que no indica que el "coeficiente" de las áreas privadas libres se calculan en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. (las unidades privadas no están pagando expensas por estas áreas privadas libres)

En la norma no se indica con que objeto se van a ponderar estas áreas, razón por la que actualmente no se incluyen estas zonas en el coeficiente de las unidades privadas a las que pertenecen.

MODIFICAR EL ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Sigue el vacío que trae la Ley 675 de 2001, se debe adicionar que, en caso de transferencia de una unidad con expensas en mora, "operará la sucesión procesal automática del propietario anterior al nuevo propietario".

ARTÍCULO 58B. no es pertinente, trasladar a un particular esta actividad, puede generar problemas de seguridad para los miembros del comité de convivencia.

El párrafo 2. Debe eliminarse por que ya está en artículo anterior.

ARTÍCULO 59.

Agregar En el Párrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo, "salvo que estos sean parqueaderos, depósitos, zonas de uso accesorio y no se encuentren dentro de la unidad privada"

ARTÍCULO 83. IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS. En este artículo se deben remitir mejor al 33 de la misma Ley.

REGISTRO ÚNICO DE ADMINISTRADORES.

Consideramos que todo este articulado del proyecto de reforma rompe con la unidad de materia y que debe revisarse y aprobarse en un estatuto aparte como

El estatuto del abogado (decr. 196/71),

El Estatuto de Ingeniería y afines (Ley 842 de 2003)

El estatuto del contador, Ley 43 de 1990.

Código de ética del arquitecto, Ley 435 de 1996.

Estatuto del Avaluador, Ley 1673 de 2013.

Adicionalmente, por procedimiento, antes debiera definirse como actividad profesional el ejercicio de la administración del edificio, o como oficio regulado, constituyéndose en el primero en el país.

ELIMINAR ARTÍCULO 102.- AUTORIDAD DOCTRINAL. No es posible que se considere una oficina del ejecutivo una autoridad doctrinal, cuando tal calificativo solo puede ser valorado y determinado como tal por la calidad de sus conceptos. Puede ser compiladora, emitir conceptos. Adicionalmente, todas las facultades que se le atribuyen ya se encuentran implícitas y las ha venido ejerciendo.

ARTÍCULO 110. ACTIVIDAD DE RECICLAJE. No tiene unidad de materia, esto debe ser reglamentado por la autoridad competente.

Atentamente,



LEONOR BAZZA MÁRQUEZ.
C.C. No 32.677.774 exp. En B.quilla
Celí 3106388718
leonorbazza@hotmail.com

Los jueces de la República cuando sucede la venta, no reconocen el proceso anterior y los nuevos adquirentes alegan prescripción, obteniendo en la mayoría de los casos este reconocimiento en perjuicio de la propiedad Horizontal.

MODIFICAR EL ARTÍCULO 33. Sigue el vacío de la Ley 675 de 2001, se debe indicar que tendrá la calidad de no contribuyente y que "es sujeto pasivo de impuestos municipales, departamentales o distritales".

MODIFICAR EL ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Eliminar la modificación hecha, es decir quitar "sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad", porque desdibuja el sentido de la segunda convocatoria.

ARTÍCULO 44º. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. Se debe adicionar en la parte de la suscripción del acta "y en su defecto por el al Presidente y el Secretario designados en la respectiva reunión". (Para superar el impase de ausencias temporales, absolutas, renuncia o cualquier otra circunstancia que impidan la presencia del representante legal de la asamblea en la reunión o su negativa a firmar el acta) o eliminar que deben ser suscritas por el representante legal.

ARTÍCULO 46º. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Se requieren las siguientes adiciones:

- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias, "salvo que se incluyan en el presupuesto ordinario de gastos"

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

En desacuerdo con los siguientes numerales:

1.- Le trasladan al administrador obligaciones que dependen de la decisión de la asamblea de aprobar presupuestos para esto. Viola

20.- Las estrategias de bioseguridad son de todos los administradores, no exclusivamente de las edificaciones mixtas y comerciales.

ARTÍCULO 51. ADMINISTRADOR PROVISIONAL.

Se debe eliminar la parte agregada "cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes", no se indica que clase de bienes se van a entregar, genera mucha confusión.

El artículo debe seguir como estaba y agregar "El propietario inicial y los nuevos propietarios podrán acordar la entrega de la administración provisional, antes del cumplimiento de enajenación del 51% antes indicado"

En el Párrafo 1º agregar "de la respectiva etapa"

ARTÍCULO 53º. OBLIGATORIEDAD. Eliminar "integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos". No tiene sentido la salvedad si en todos los residenciales es potestativo el Consejo.-

Aunque por el volumen, debieran ser obligatorios en los que tienen más de 30 unidades privadas.

ARTÍCULO 58. Mecanismos alternos de solución de conflictos. La parte adicionada "Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias." Se debe eliminar porque ya está señalada al final del artículo.

Modificar el Párrafo 2º, así: Para estos efectos se entregará la parte pertinente del Reglamento de Propiedad Horizontal que contenga por los menos sus derechos y obligaciones. Podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal. (el Manual de convivencia lo deben hacer los propietarios finales no el propietario inicial).

ARTÍCULO 58Aº. MANUAL DE CONVIVENCIA. No debe ser obligatorio, porque generalmente estas normas están en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cambiar el verbo "deberá" por el de "podrá".

Aclarar que "en el Manual de convivencia no deben imponerse sanciones, sino pautas de convivencia y en el caso de incumplirlas serán sancionados como indica el Reglamento"



Bogotá D.C., 30 de agosto de 2021

Señores:
**COMISION PRIMERA
SENADO DE LA REPUBLICA
CONGRESO DE LA REPUBLICA
DE COLOMBIA**

Ciudad

Referencia: INTERVENCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA proyecto de ley de propiedad horizontal.

Honrables Senadores:

En calidad de representante legal de la FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PROPIEDAD RAIZ - SERVILONJAS, como vocero del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Colombia, que nivel nacional de cuenta con 13 regionales, me permito hacer las siguientes observaciones sobre el proyecto de ley 301 que actualmente cursa en el Congreso para su aprobación.

Artículo 3º DEFINICIONES:
Área restante o de futuro desarrollo. En la frase "sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública", esta definición atenta contra las garantías del consumidor inmobiliario (ley 1480 de 2011), ya que la norma le otorga al constructor poder de decidir terminar o no un proyecto. Agrava la problemática actual que tiene los compradores por incumplimiento de los constructores.
Modalidades de propiedad horizontal. Se incluyó "de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas". Consideramos que las "copropiedades por etapas" no es una modalidad de propiedad horizontal, es una modalidad de construcción, la cual una vez construida, no representa diferencias jurídicas para mantener dicha modalidad.
Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. La problemática que busca dar alivio a este tipo de unidades, consideramos que debe ser extensivo a 5 o menos unidades privadas.
Propiedades horizontales por etapas. La frase: "El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción", consideramos es lesiva para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en libertad de ofrecer y no entregar o terminar los proyectos, perjudica la entrega de bienes comunes prometidos, que se construyan en etapas subsiguientes. Cambiar por "sin afectar las condiciones de compra de los propietarios". Recomendamos tener en cuenta la circular externa 06 de febrero de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio en todas sus partes ya que ampara el derecho del comprador de vivienda por etapas y bienes comunes de uso exclusivo.



Artículo 15º Seguros. El parágrafo 3º, no resuelve la crisis que viven muchas copropiedades que al querer cumplir con el seguro de zonas comunes, no lo logran, ya que ninguna empresa de seguros los quiere asegurar por la vetustez o siniestralidad. El artículo solo obliga a las empresas aseguradas a "cotizar" y no a "contratar".

Artículo 24º Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial: Dentro de los bienes esenciales se deben incluir los ascensores, ya que son indispensables, más aun con el número de pisos o niveles que actualmente se construye. Se deben exigir además como obligación cuando entregan ascensores, soportes de emergencia como lo son las plantas de emergencia.

En el mismo artículo cuando se habla de bienes comunes de uso y goce general, se debe incluir las subestaciones eléctricas para que se puedan desafectar y vender exclusivamente por parte de la Asamblea. Ya que actualmente son bienes comunes esenciales, y el constructor los está vendiendo a las empresas de energía, (bienes esenciales desafectados).

En la frase "siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial" incluir "o un delegado de este".

Eliminar el párrafo "para efectos de entrega del sistema de ascensores, deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para entrega de bienes comunes de uso y goce general". Ya que no se puede pretender dejar sin ascensor a los residentes hasta tanto no se venda el 51%, afecta los derechos de movilidad reducida que tanto se defiende en esta reforma. Por eso consideramos que es un bien esencial.

En el párrafo: "Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la personas o personas designadas por la asamblea general o múltiple y en su defecto al administrador definitivo o provisional (...)" Sugierimos eliminar, ya que no tiene sentido que se discriminen las áreas privadas libres, y que estos bienes sean entregados al administrador provisional, siendo que es un dependiente contratado por el constructor.

El parágrafo del mismo artículo: La norma debe ser concordante con las condiciones de quorum del artículo 45. Se recomienda ajustar el artículo 45, en incluir como una excepción de quorum.

Artículo 24 A. Eliminar. Consideramos que las condiciones no son diferentes a la entrega ya establecida. Mas bien recomendamos que la entrega de la administración provisional en proyectos por etapas se haga con el 51% de enajenación de la primera etapa y no de todo el proyecto, ya que se eternizan las entregas y caducan los tiempos de reclamación al constructor por garantías, ya que el mismo constructor es el representante legal de la copropiedad.

Artículo 24C. Procedimiento en caso de renuncia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. No hay garantías para la copropiedad cuando el constructor es quien define el perito. Consideramos que esta designación debe hacerse con un perito que cumpla los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso o que haga parte del registro unio nacional de profesionales acreditados establecido en la ley 1796 de 2016 Título III Capítulo I.

En el párrafo "Si realizada la verificación, el perito designado establece (...). De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas", es subjetivo a favor del constructor. Es mejor que los términos estén sujetos al decreto 735 de 2013, ya que los términos de garantía no deben ser superiores a este decreto, ya que ampara al consumidor inmobiliario el cumplimiento con los tiempos.

Carrera 15 No. 73-48 piso 3
Teléfonos: 3177017090
Bogotá D.C. - Colombia
www.servilongas.com



Artículo 44º Decisiones en reuniones no presenciales: Se ha generado la necesidad de las Asambleas Mixtas (virtuales y presenciales), siendo una gran alternativa en medio de la pandemia. Herramienta creada en el decreto 176 de 2021 artículo 3, consideramos se deba incluir esta modalidad.

Artículo 52. Administración Provisional: "Mientras la Asamblea General no elija al administrador definitivo, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión", se solicita incluir: "sin que esto lo exima de las responsabilidades y de las obligaciones de administración consagradas en esta ley", continúa "No obstante lo indicado en este artículo cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, (...)" Este texto es inconveniente, toda vez que si el constructor incumple con la entrega a tiempo, permanece con la administración provisional, por lo tanto con la representación legal, lo cual impide que los propietarios a través de la persona jurídica inicien las acciones legales en reclamación. Se sugiere el siguiente texto: "No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, el propietario inicial o administrador inicial deberá convocar a asamblea Ordinaria e informar a todos los propietarios, para que esta se reúna y proceda a nombrar los órganos administrativos correspondientes, administrador definitivo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo".

En el mismo artículo en las funciones del administrador provisional. Puesto que el presupuesto debe ser aprobado por la asamblea general, una de las funciones del administrador provisional debe ser someter a aprobación de la Asamblea el presupuesto de ingresos y gastos, aun cuando no se haya enajenado el 51%.

Artículo 55 Funciones:

En numeral 5, (ajustar derecho propio día 18) Dejando espacio para que el consejo cite entre el 1 al 15 calendario, y el derecho propio después del 16, calendario.

En el numeral 7. Esta función es propia de la Asamblea General, la cual no es delegable

En el numeral 8. Esto debe aplicar no solo para los mixtos, también para los comerciales y residenciales. Ya que es una necesidad imperiosa.

Artículo 55B. Responsabilidad solidaria: Cambiar texto por: "Responsabilidad: Los miembros del consejo de administración responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Consejo de Administración en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal".

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten". La realidad de nuestro país, es que los miembros del consejo de administración, están tomando las decisiones de las copropiedades (artículo 55 ley 675 de 2001), toman todo tipo de decisiones opuestas a la ley y sus reglamentos y no asumen ningún tipo de responsabilidad. Esto es una sentida necesidad que se debe legislar.

Artículo 56 Obligatoriedad. Se sugiere el siguiente texto: "Los edificios, conjuntos o agrupaciones, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un

Carrera 15 No. 73-48 piso 3
Teléfonos: 3177017090
Bogotá D.C. - Colombia
www.servilongas.com



Revisor Fiscal, el cual deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios, conjuntos, urbanizaciones y demás que tengan la calidad de viviendas VIP o VIPA, no están obligados a tener Revisor Fiscal. En caso de que la asamblea acuerde tenerlo, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto". Lo anterior, ya que el racero utilizado para la obligatoriedad debe ser el número de unidades privadas, por los montos de dinero manejados, y no por su naturaleza residencial, comercial o mixta. Por otra parte, consideramos que si se ha de nombrar un revisor fiscal este no debe generar conflicto de interés cuando se nombra un propietario.

Artículo 57º. Funciones: Consideramos que, si hay funciones en la ley para la Asamblea, para el Consejo y para el administrador, se debe incluir funciones para el Revisor fiscal. Puede tomarse como referencia el artículo 207 del Código de Comercio.

Artículo 58 A. Manuales de convivencia. Aun cuando las normas de convivencia deberían estar contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, reconocemos que la gran mayoría de copropiedades han adoptado este manual. Partiendo de que las normas nacen de la costumbre, sugerimos entonces que si se deja esta figura en la ley, por lo menor se deba ajustar texto a: "Como complemento al Reglamento de Propiedad horizontal, y con el fin de determinar de manera más específica las normas que regulen la convivencia, los edificios, conjuntos y agrupaciones, podrán elaborar y socializar un manual de convivencia así como reglamentaciones internas de uso de los bienes y servicios comunales, en afinidad con los principios constitucionales. Los que establezca este Régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dicte en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.

El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.

El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría calificada, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administrador, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.

En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta ley o demás leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen.

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones: Si la norma crea los manuales de convivencia, debe darse facultad de imponer multas o sanciones sobre las normas que contengan. Por lo que se requiere que este artículo incluya: "El incumplimiento de las obligaciones no pecunarias

Carrera 15 No. 73-48 piso 3
Teléfonos: 3177017090
Bogotá D.C. - Colombia
www.servilongas.com



consagradas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia aprobado por ... de lo contrario este manual será un saludo a la bandera como hasta ahora ocurre. Este artículo siempre y cuando se tenga en cuenta el ajuste al artículo 58 A, no con la definición actual del proyecto.

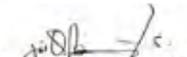
El artículo 94º Infracciones: En pesos colombianos las multas están entre \$154.000 y \$36.306.000. Cifras excesivas, comparadas con otras profesiones como el derecho, la ingeniería y demás. Siendo el salario o ingreso de un administrador es muy por debajo de un salario profesional, ya que el mas no es una profesión sino una actividad.

Artículo 95º Tipos de sanción: Nos llena de mucha preocupación la ausencia de la segunda instancia. Toda vez que los funcionarios públicos, sin la experiencia, pueden fallar en contra de un administrador, sancionario y afectar su trabajo e ingreso, en el evento en sancione de manera equivocada.

Artículo 109º Parcelaciones: Esto no es posible, toda vez que una parcelación, no es una propiedad horizontal, ya que, en la definición misma de la propiedad horizontal, establece copropiedad sobre el terreno, y para el caso los lotes son privados, así mismo las fachadas y cubiertas de las unidades privadas tampoco son comunales. Por tal motivo entraría en contradicción, pretender que las parcelaciones cumplan con todos los requisitos de una propiedad horizontal, ya que por naturaleza no son iguales. Debe dejarse el artículo como está en la ley 675 de 2001, art. 65, es decir en todo cuanto le sea aplicable.

Artículo 111º Régimen de transición: Falto, eliminar el impuesto departamental, que es el mas costoso. Y hay abusos con este impuesto en algunos departamentos, donde se tiene que pagar sumas millonarias en este impuesto para reformar los reglamentos. Por lo que la obligatoriedad de reformar los reglamentos justo en medio de la crisis, sería un despropósito.

Atentamente,


JOSÉ ANDRÉS BERRUETE S.
Presidente
Tel. 3192845264
andresberruete@servilongas.com

Carrera 15 No. 73-48 piso 3
Teléfonos: 3177017090
Bogotá D.C. - Colombia
www.servilongas.com

Bogotá, D.C., agosto 30 de 2021

H.S GERMAN VARÓN COTRINO
Presidente comisión primer
Honorable senado de la república

Asunto: Ponencia para audiencia pública virtual del proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara.

Honorable senador Varón:

Atendiendo la convocatoria a tan trascendental oportunidad para que la comunidad sea escuchada frente al proyecto de reforma de la Ley 675 de 2001, evento virtual a realizarse el próximo martes 31 de agosto a partir de las 10.00 a.m., en el salón Guillermo Valencia del capitolio nacional.

Y liderando el primero y único centro de investigación y estudio dedicado exclusivamente a la Propiedad Horizontal (P.H.), también siendo parte del comité académico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, en lo sucesivo me permito exponer algunas apreciaciones esperando permitan a los honorables congresistas fortalecer desde una perspectiva social el proyecto que los ocupa.

Como espectadores de las dinámicas sociales del sector P.H. hemos podido validar la importancia del sector en concordancia con lo señalado en la exposición de motivos del proyecto, pues la intensificación de desarrollos inmobiliarios principalmente de uso residencial en Edificios y Conjuntos o P.H. sujetos al Régimen de P.H. o Ley 675 de 2001, ha sido más notorio en los últimos diez años reconfigurando los territorios en las ciudades y municipios del país, a lo que se ha unido, un importante número de desarrollos inmobiliarios de otros usos como el comercio, la industria y los servicios institucionales por nombrar algunos. En resumen, se considera que en la P.H. es ahora el lugar donde se dan la mayor cantidad de interacciones sociales de los colombianos superando ampliamente los primeros propósitos legislativos de la Genesist del marco normativo de pisos a finales de los cuarenta. Luego de más de setenta años de la P.H. y la mayoría de edad de su régimen normativo, se ha configurado en el imaginario colectivo una imagen de que la P.H. se extiende sólo desde el conocer la 675, por cierto, un muy limitado concepto, quizás reforzado por el influxo de años de abogados que por su formación han hecho únicamente la lectura de lo relativo a la propiedad, relegando otras aristas sociales que ameritan quizás miradas alternativas.

En los actuales tiempos de pandemia por COVID-19 con los sucesivos confinamientos y sus consecuentes limitaciones en las interacciones sociales en los espacios públicos de la ciudad y sus corrales al interior de las copropiedades, que con el pasar del tiempo se han hecho habituales configurando una NUEVA REALIDAD. Ciudadanos confinados en sus hogares hicieron que las miradas se centraran en sus lugares de vivienda, es decir visibilizaron la P.H. pues es evidente que actualmente la mayoría de los colombianos viven en Edificios y Conjuntos, donde por una parte, la verticalidad de los Edificios o el vivir unos debajo y otros encima hacen menos ajeno el percibir que ahora estamos más tiempo en la casa que se ha tornado adicional al lugar de vivienda, en el ambiente de estudio y la oficina de trabajo; y por otra parte, el cerco del Conjunto representado en los controles de acceso, las rejas perimetrales y múltiples dispositivos que nos aislan de los otros, de los de afuera, de los extraños a la copropiedad, todo en nombre de la "seguridad". Actualmente es en las copropiedades en P.H. donde viven más del 65% de los colombianos y en Bogotá más de 70%, estimaciones sobre el número de copropiedades en el país hablan de cerca de setenta mil siendo en Bogotá donde se ha censado la mayoría con más de quince mil, sobre el entendido que

CEL 3206107371 E-MAIL: observatoriosocial.ph@gmail.com
Cra. 55 #153-15 T1-101

cada copropiedad requiere un líder administrador. Se puede deducir una equivalencia entre el número de copropiedades y administradores de ellos en el país, que vale recordar se han hecho por vocación no solo por la no reglamentación de la idoneidad (dejada para reglamentación del gobierno nacional en el parágrafo segundo del Art. 50 de la 675), sino por la ausencia de una robusta oferta de programas de educación formal que titulen a quienes en palabras de Diana Ruiz y Juan Florido, dos escritores sectoriales desde lo social "son gerentes de comunidad", lo que compartimos pues efectivamente los vemos más que administradores de recursos e inmuebles representados en los Edificios y Conjuntos como quienes lideran personas y familias que interactúan en las inmuebles en P.H.

Ejemplificando se aportan cifras de la capital.



Datos recientemente publicados sobre el número de copropiedades por localidades de Bogotá, en donde se hace evidente el volumen no solo de inmuebles sujetos a la Ley 675 de 2001, sino otros datos deducidos a partir de estos como el promedio de unidades habitacionales, el número de familias y por ende de personas que viven allí, si a lo anterior se suman, los empleados directos e indirectos que perciben sus ingresos al prestar sus servicios a los copropietarios- administración, vigilancia, aseo, mantenimiento, asesoría legal y contable, por nombrar algunos-, las cifras en términos de personas se podría multiplicar, siendo muy conservadores, por sí, si a ponerles cuerpos a las cifras de los inmuebles de las copropiedades o transformarlas en personas que interactúan en la P.H. en sus diferentes roles al interior de ella, como copropietarios, residentes, signatarios de administración, prestadores directos e indirectos de bienes y servicios se podría recibir un necesario cambio del saber colectivo sobre la P.H. buscando vivir como Vecinos En Armonía (VEAPH), por una parte, del ciudadano común que le haría ser más empático con sus pares vecinos o sus dirigentes que en P.H. algunas veces llegan a ser una misma persona, por otra parte, de mayor prioridad actual con los dirigentes territoriales, pues motivarían que recursos públicos pudieran beneficiar vía programas sociales a las personas que interactúan al interior de la P.H. mitigando el estigma que por estar en Edificios y Conjuntos se mueven en territorio privado que rifa, sin que sigan lo duele, con la inversión social desde los recursos públicos en las familias que habitan al interior de las copropiedades.

Expuesto lo anterior, se extiende la invitación a todos ciudadanos y dirigentes territoriales a resignificar el concepto de P.H. convoluntariándose de ver la P.H. más allá de un marco normativo para la propiedad en Edificios y Conjuntos y comenzar a verla como familias y por ende personas, que hay que incluir tiene la más valiosa heterogeneidad por la diversidad sociocultural, económica, étnica

CEL 3206107371 E-MAIL: observatoriosocial.ph@gmail.com
Cra. 55 #153-15 T1-101

y etaria que hacen de la organización social abierta P.H., transversal a múltiples problemáticas sociales del país, a nuestro parecer con el agravante de estar invisibles para los programas sociales gubernamentales por la falsa creencia de que al interior de la P.H. no hay vulnerabilidades, desconociendo la pobreza oculta o vergonzante que se atrinchera en esos espacios de paraiso actual encierro; más cuando al conocer las cifras y hacer visible el volumen de estos hechos también permite magnificar los impactos de los planes y las acciones que los líderes sociales y dirigentes territoriales lleven a sus comunidades o sus representados.

La mirada alternativa propuesta desde lo social a lo predominante centrado en lo normativo se espera propicie una oportunidad para que el actual honorable cuerpo legislativo de prioridad a la idoneidad en el sector, reflejada en la definición de IDONEIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE P.H. o gerentes de comunidad cuya ocupación está codificada en la Clasificación Única de Ocupaciones para Colombia (CUOC) con el # 143941, corrigiendo lo que en la 675 se dejó en manos de los sucesivos gobiernos que desafortunadamente no le dieron la prioridad social que hoy demanda tan importante sector que visto desde el número las familias y personas no solo aporta un importante volumen de recursos en la economía nacional, sino tienen el potencial de transformar desde el seno de esas familias la cultura ciudadana hacia una convivencia pacífica entre vecinos y con el medio ambiente.

En el proyecto hemos identificado en la exposición de motivos que el numeral 5.1 presenta la creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal que engloba como argumentos los apartados:

- ✓ El criterio constitucional y jurisprudencial para regular la idoneidad
- ✓ El riesgo social de la actividad de administrador de propiedad horizontal
- ✓ El interés general y los derechos individuales en la jurisprudencia constitucional
- ✓ Requisitos para acreditar la idoneidad
- ✓ Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH

De la argumentación se podría deducir es el registro (RUAPH) y en complemento el sistema de sanciones es la propuesta que sobre la idoneidad tienen los ponentes del proyecto, consideramos que lo propuesto más que ayudar a la idoneidad de los administradores de P.H. se les estigmatiza al centrar en ellos la causa principal de las problemáticas sociales de la P.H. desconociendo a los otros actores que hacen parte de la administración de las copropiedades y que también tienen influencia en las dinámicas internas; sin que en el proyecto se aborde la definición de idoneidad que como se anunció con anterioridad en el 675 se dejó en manos de los sucesivos gobiernos que desafortunadamente no le dieron la prioridad social que hoy demanda tan importante sector.

Del articulado propuesto analizamos:

En la propuesta del articulado del proyecto Art. 3 como parte de las definiciones

Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica **debidamente capacitada**, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, **con manejo y liderazgo de comunidades** (Gerente de Comunidades), el subrayado y en paréntesis no hace parte del texto original: solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables.

CEL 3206107371 E-MAIL: observatoriosocial.ph@gmail.com
Cra. 55 #153-15 T1-101

Analizamos como muy importante en la propuesta de definición en el proyecto el carácter **debidamente capacitada**, como una cualidad de quien sea nombrado como administrador de P.H. o en nuestros términos gerente de comunidades.

En la propuesta del articulado del proyecto **no se plantea** hacer algún tipo de adición o modificación al art. 50 de la 675 lo que podría contradecir lo propuesto en la exposición de motivos que el numeral 5.1.

NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR...
PARÁGRAFO 2o. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, **deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional**, el subrayado y en paréntesis no hace parte del texto original.

En la propuesta del articulado del proyecto **Art. 56** los requisitos para el registro en el RUAPH consideramos no son sinónimo de idoneidad

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. (podría omitirse toda vez que según expuesto en el segundo requisito por legislación colombiana para poder acceder al segundo ciclo productivo o secuencial - Tecnológico debe ser bachiller)
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia (las competencias deberían ser las laborales definidas en la Estructura Funcional Ocupacional definida en la Mesa Sectorial a la que le corresponde la ocupación), sobre el texto "otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia." Hay una imprecisión pues el ONAC no emite certificaciones de competencia laboral, sino que es un ente acreditador de entidades certificadoras, ... También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables, (dejando excluidas otras profesiones que han desarrollado la ocupación y cuyo contenido curricular no incluyen expresamente lo referido a las ciencias administrativas o contables)

Partiendo del interés, la necesidad y la deseable posible exigencia de la idoneidad en la Administración de P.H. – Gerente de comunidades- que como se ha expresado es de un alto impacto social, se considera muy pertinente generar UN ESTATUTO para quienes desarrollan la ocupación; para con base en este se pueda fortalecer un posible RUAPH, dentro de este se enmarcar objetivamente una posible escala de sanciones y se tenga una guía de aplicación de un RVC.

El desarrollo sectorial ha generado una dinámica social propia que permite con el concurso de variados actores sectoriales construir un estatuto que recogería múltiples voces desde las experiencias recogidas, como muestra de los actores con los cuales se podría desarrollar tal propuesta de un estatuto cabe nombrar que en el sector se cuenta con: iniciativas de agrupaciones formal y no formal, colegios nacionales y locales que promueven la capacitación de los diferentes actores sectoriales, instituciones de educación y formación para el trabajo que cuentan con una amplia oferta de alternativas de capacitación con intensidad horaria desde 2 y hasta 120 horas certificadas y no certificadas; un centro de investigación y estudio exclusivo para el sector desde

CEL 3206107371 E-MAIL: observatoriosocial.ph@gmail.com
Cra. 55 #153-15 T1-101

donde se promueven abordajes con carácter científico en alianza con SENNOVA, una creciente dinámica divulgación y difusión presencial y virtual de contenidos sectoriales, una importante producción literaria que abarca diversas miradas, en síntesis es el momento propicio para entre todos construir adicional a la idoneidad la dignificación de la ocupación Administrador de PH o gerente de comunidades.

En la propuesta del articulo del proyecto **Art. 65 numeral 2** IVG destacamos el ser apoyado en aprendizajes del SENA

Parágrafo 2°. Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal.

Esperamos haber aportado algunos nuevos elementos de análisis a tan importante y necesaria discusión social como lo es adicionar y modificar el Régimen de Propiedad Horizontal.

de ustedes



LEONEL ROJAS O.
 Director Científico
 Magister en Administración - Universidad del Valle
 Administrador Público – ESAP T.P. 1146021-T
 Especialista en Docencia e Investigación Universitaria - Universidad Sergio Arboleda
 Presidente Mesa Sectorial de Gestión Administrativa - SENA
 Consejero Distrital y Local Propiedad Horizontal localidad Suba – Bogotá
 Cel. 3 20 6 10 75 71 – 3 11 8 78 86 67
 E-mail: alferno.rodriguez@yahoo.com

CEL. 3206107371
 Cra. 55 #158-15 T1-109

E-MAIL: observatornacional.ph@gmail.com

De igual forma colocar en manos del administrador asuntos tan significativos de carácter técnico que requieren conocimientos de arquitectura, ingeniería civil, mecánica, eléctrica y demás, sería demasiada carga y una irresponsabilidad.

- EL numeral 14 del capítulo en mención, el cual reza así:
"Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes".

Consideramos que el actuar del administrador ante situaciones que afecten la tranquilidad, salubridad de la copropiedad en violación a la ley y el reglamento ya está detallado en el artículo 60 de la Ley 675 de 2001. Como quiera que ante esta situación cualquier copropietario puede realizar el llamado al ente policivo y demás autoridades competentes.

Los asuntos de convivencia son única y exclusivamente del consorte de los propietarios, son ellos los que determinan la calidad de vida dentro de sus copropiedades y deben resolver sus asuntos internos. Al administrador de propiedad horizontal le corresponde si notificar la sanción o multa impuesta por la asamblea o el consejo cuando este esté facultado para ello en el reglamento de propiedad horizontal, así mismo realizar el cobro respectivo.

2. En lo referente al Consejo de Administración, totalmente identificados con que se le asigne funciones específicas a este órgano de control, el cual debe trabajar en equipo con el administrador – representante legal. El proyecto contempla, las funciones, prohibiciones y responsabilidades, pero no contempla las sanciones. Solicitamos se incluyan las sanciones establecidas en la Ley 222 de 1995.

Agradeciendo la deferencia a las presentes anotaciones de Usted

Atentamente

HORACIO DE JESÚS TORRES BERDUGO
 Presidente del proyecto GNAPH.

Barranquilla 28 de agosto de 2021

HS
GERMAN VARON COTRINO
 Presidente Comisión Primera del Senado
CONGRESO NACIONAL COLOMBIANO
 Bogotá D.C. - Colombia

Honorable Senador

Agradeciendo en primera instancia el espacio de participación en Audiencia Pública Virtual por usted ofrecido.

En mi condición de presidente del GREMIO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS NATURALES – GNAPH, me permito manifestar nuestra solicitud en lo que respecta al proyecto de reforma 301 que cursa ya en el senado de la república.

1. La ley 675 de 2001 en su artículo 50 le ha asignado cuatro (4) facultades al administrador de propiedad horizontal, a saber: REPRESENTACIÓN LEGAL de la persona jurídica nacida de la mencionada ley – RECAUDO de las cuotas de ordinarias y extraordinarias de administración y de otros ingresos – EJECUCIÓN del presupuesto y de los mandatos de la asamblea general de propietarios y CONSERVACIÓN de los bienes comunes.

- En el proyecto de reforma dentro del capítulo referente a las funciones (artículo 51°), los administradores de propiedad horizontal no estamos de acuerdo con el numeral 2, el cual reza así:
"Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria".

Consideramos que esta responsabilidad debe estar en manos de la asamblea general de propietarios y en las manos de la persona o personas que esta designe.




Medellín, agosto 30 de 2021

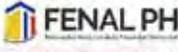
Honorable Senador
Dr. GERMAN VARON COTRINO
 Presidente Comisión Primera del Senado
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
 Bogotá D.C.

Cordial y respetuoso saludo;

En mi calidad de ciudadano y representante legal de la Federación Nacional de la Propiedad Horizontal – FENALPH, persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro con domicilio principal en el Municipio de Envigado – Antioquia, pero con presencia en múltiples ciudades y regiones y que además pertenece a la CUMBRE NACIONAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito y con miras a participar en la audiencia pública programada para el día martes 31 de agosto de 2021 en la comisión que usted preside, me permito allegar las siguientes anotaciones y propuestas al articulado del proyecto de Ley 301.

A través del trabajo mancomunado de los directivos de la CUMBRE NACIONAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL se ha llegado en consenso a la redacción y complementación del siguiente articulado en cuanto al procedimiento para la entrega o recepción de zonas y bienes comunes:

ARTÍCULO 24°. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. *Se presane que la entrega de bienes comunes*




que debe ser verificada. Dentro del término establecido, el propietario inicial verificara las administraciones respectivas.

Una vez finalizada la observación por parte del propietario inicial, se presentara certificación de firma clara bajo la gravedad de juramento, dando fe de que el inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes, con ella se cumpliran las obligaciones de los estratos en materia de gestión y de los gastos legales. De la certificación se deberá corregir copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

ARTICULO 140º. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y JUZGAMIENTOS. El procedimiento de esta naturaleza, se agotara en el juzgado que el administrador de la propiedad horizontal acredite como las competencias jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de las plazas que el efecto previene las normas nacionales, con el fin de dar curso a un proceso administrativo o judicial o ambos del cual se verifique si dicho hecho constituye prescripción definitiva, constructiva, o en fin, la misma prescripción o las acciones correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los deberes de los comendatarios y a las acciones judiciales correspondientes en caso de abstención, dentro de las plazas que el efecto previene las normas nacionales.

ARTICULO 141º. DESIGNACION Y REGIMEN DE INCOMPATIBILIDAD DEL PERITO. El perito será designado conforme con las reglas de prioridad y profesionalidad previstas por el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002 o por un profesional que compare con las mismas condiciones en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002.

Comando UNFD Comandante y Jefe de Administración
El cargo con las funciones establecidas en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002, la cual no puede ser designado, comendatario de las administraciones o gestiones, o de forma alguna de las administraciones de las entidades.

Comando JAF Comandante y Jefe de Administración
El cargo con las funciones establecidas en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002, la cual no puede ser designado, comendatario de las administraciones o gestiones, o de forma alguna de las administraciones de las entidades.

Comando UCF Comandante y Jefe de Administración
El cargo con las funciones establecidas en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002, la cual no puede ser designado, comendatario de las administraciones o gestiones, o de forma alguna de las administraciones de las entidades.

LEY 1754 DE 2002. ARTICULO 176. REQUISITOS PARA SER PERITO EN LA ADMINISTRACION DE BIENES COMUNES. El perito será designado conforme con las reglas de prioridad y profesionalidad previstas por el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002 o por un profesional que compare con las mismas condiciones en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002.




Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.

El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:

1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

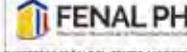
ARTICULO 24Fº. CERTIFICACIONES POR PARTE DE TERCEROS EN LA ENTREGA DE BIENES. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, certificará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter común, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.




ARTICULO 24Gº. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- y demás normas concordantes.

ARTICULO 24Hº. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:

- Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad.
- Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo.
- Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.
- Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo.
- Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (...)




JUSTIFICACION DEL TEXTO MODIFICADO (EN FLECO)

Los textos fueron modificados especialmente a los siguientes apartes:

ARTICULO 24E: ENTREGA EN FORMA ORDENADA Y CON LAS DEBIDAS APRENSIONES. Los textos fueron modificados acorde con el artículo en su primer numeral en total, eliminando, las modificaciones, por lo que se consideraron apropiadas por la cantidad de cambios. Se modificó en el artículo 24E el numeral cuarto con los artículos 1311 y 1312 del C.C.P.C., y se eliminó del reglamento de propiedad horizontal, las disposiciones relacionadas con el deber de los planes de propiedad horizontal, regulados por la entidad competente y el reglamento de propiedad horizontal, generalidad al momento de la entrega.

Comando UCF Comandante y Jefe de Administración
El cargo con las funciones establecidas en el artículo 176 de la Ley 1754 de 2002, la cual no puede ser designado, comendatario de las administraciones o gestiones, o de forma alguna de las administraciones de las entidades.

Como es sabido y para quienes tenemos experiencia en el trabajo de cooperación con relación al desarrollo, promoción y construcción de proyectos inmobiliarios, como es sabido y como es la costumbre ampliamente reconocida en el medio, las construcciones, operaciones inmobiliarias y/o comercializaciones de los proyectos, requieren a diferentes mecanismos para atender la oferta de los bienes inmuebles tales como: salas de ventas, muestras o modelos a escala, visitas, productos, pedidos.

ARTICULO 24E. ENTREGA EN FORMA ORDENADA Y CON LAS DEBIDAS APRENSIONES. Los textos fueron modificados acorde con el artículo en su primer numeral en total, eliminando, las modificaciones, por lo que se consideraron apropiadas por la cantidad de cambios. Se modificó en el artículo 24E el numeral cuarto con los artículos 1311 y 1312 del C.C.P.C., y se eliminó del reglamento de propiedad horizontal, las disposiciones relacionadas con el deber de los planes de propiedad horizontal, regulados por la entidad competente y el reglamento de propiedad horizontal, generalidad al momento de la entrega.

ARTICULO 24E. ENTREGA EN FORMA ORDENADA Y CON LAS DEBIDAS APRENSIONES. Los textos fueron modificados acorde con el artículo en su primer numeral en total, eliminando, las modificaciones, por lo que se consideraron apropiadas por la cantidad de cambios. Se modificó en el artículo 24E el numeral cuarto con los artículos 1311 y 1312 del C.C.P.C., y se eliminó del reglamento de propiedad horizontal, las disposiciones relacionadas con el deber de los planes de propiedad horizontal, regulados por la entidad competente y el reglamento de propiedad horizontal, generalidad al momento de la entrega.



3. **La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

4. **La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

5. **La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

6. **Si ha sido designado en procesos anteriores o en caso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

7. **Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 39, en lo pertinente.**

8. **Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

9. **Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

10. **Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

NO obstante, lo anterior, la calidad de perito no se circunscribirá solo a ésta norma o artículo, sino, además, alternativamente, podrá ser o acreditarse inequívocamente como perito para estos eventos quien cumpla con los requisitos del artículo 12 de la Ley 1796 de 2016 (Ley de vivienda segura) que reza:

ARTÍCULO 12. REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE PROFESIONALES ACREDITADOS. Créase el Registro Único Nacional de Profesionales



Acreditados para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión de que trata la Ley 400 de 1997, el cual será administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) y tendrá como insumo la calificación del examen de acreditación, que se realizará de acuerdo con los términos y condiciones que establezca el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes; y el reporte de sanciones administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (Copia) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA). El registro contará con un portal web de público acceso.

Acorde con lo anterior y de forma hermenéutica y concordante con la Ley 400 de 1997, podrá designarse un perito de la lista de los inscritos en el registro nacional de profesionales acreditados, profesionales además, se colige, totalmente idóneos para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión de edificaciones de toda índole, y que obliga además a quien pretenda ser perito en estas lides, a que se acredite y con ello se formalice la actividad y se cuente con una base de datos confiable y disponible.

Consideremos, además, respetuosamente, que y como esta redactado el proyecto inicialmente en cuanto a este aspecto, no solo es lo que se denomina un "mico" legislativo que va en contra de los intereses y derechos del consumidor inmobiliario y recargadamente en favor del constructor, sino además, genera una dificultad procesal para el Juez, a quien se le podrán imponer actas de recibo e informes periciales (sin serlo) de personas o profesionales que acorde tanto con la norma procesal (1546 de 2012) como la norma especial (1796 de 2016) no son peritos o profesionales idóneos para emitir dictámenes periciales con relación a las labores de diseño, revisión y supervisión de edificaciones, generando además riesgos en cuanto a la estabilidad de las edificaciones con las consabidas consecuencias y tragedias que aun hoy tenemos en la retina.

APORTES AL TEMA DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA Y VIGILANCIA Y CONTROL

Artículo 62. Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal.

En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia y participación ciudadana. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

Considero que esta parte del artículo no es procedente dado que, si bien es cierto el administrador actúa como Representante Legal de la copropiedad, no es menos cierto que su real función más allá de su competencia misional es ser un vocero de la copropiedad, ya que, no es completamente autónomo en la toma de decisiones, y estas muchas veces están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración o en su defecto de la Asamblea.

En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia y participación ciudadana. **Según sea el caso, la imposición de sanciones recaerá o no solidariamente sobre los copropietarios.**

Artículo 65°. Adiciónese el Artículo 112 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 112°. Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal. Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. Estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin. Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.
2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.



Cordialmente,

JUAN CARLOS MONTOYA ECHEVERRY

Abogado

Representante legal FENALPH

Delegado por Antioquia - Mesa Nacional de Propiedad Horizontal ante Mininterior

Miembro Cumbre Nacional de la Propiedad Horizontal

Director Regional Antioquia - Servilontjas

Móvil : 304-4602990

Correo electrónico: juancarlosmontoya@suasesorlegal.com

4. Asesorar y absolver las inquietudes de la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

Con relación a este punto, estoy de acuerdo, pero considero se deben adicionar las siguientes funciones:

6. Asesorar en el tema de enfoque interseccional que permite percibir las identidades sociales como una intersección única de varias categorías biológicas, sociales y culturales (como el género, la etnia, la raza, la clase, la discapacidad, la orientación sexual, la religión, la casta, la edad, la nacionalidad y otros ejes de identidad) factores estos que se pueden observar en su interacción de manera más micro o detallada en las PH que existen en el territorio nacional.

7. Asesorar en el tema de enfoque diferencial, entendido este como el proceso de orientación u organización de los grupos poblacionales definidos constitucionalmente como sujetos de especial protección: Mujeres, niñas, niños, población con orientaciones sexuales e identidades de género diversas, víctimas, indígenas, comunidades negras y afrodescendientes, personas con condición de discapacidad, personas mayores, reincorporados y población migrante que constituyen aproximadamente el 60% o más de las personas o familias beneficiarias de los proyectos de vivienda gratuita-VG, vivienda de interés social-VIS y vivienda de Interés prioritario.

8. Asesorar con relación al tema del enfoque basado en derechos humanos, a través del cual se reconocen las particularidades de los territorios, respecto a las situaciones de conflicto, violencia estructural y violaciones de derechos humanos y el derecho internacional. Factores esenciales que juegan un rol fundamental en el proceso de inclusión y reconocimiento de las copropiedades en el territorio, sobre todo las viviendas gratuitas-VG, viviendas de interés social-VIS y viviendas de interés prioritario-VIP que agrupan o agrupan un importante número poblacional de líderes y lideresas, defensores y defensoras de los derechos humanos que es uno de los principios fundamentales que rige la propiedad horizontal.

Artículo 67º. Adiciónese al Artículo 113 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 113º. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada Consejo Municipal o Distrital de Propiedad Horizontal.

Este artículo es improcedente porque no toma en cuenta el ordenamiento territorial, ni las formas de integración del territorio Ley de Regiones 1962 de 2019.

A nivel de información en el país existen 1.102 municipios, y como la tendencia es a seguir construyendo en propiedad horizontal sería muy difícil o casi imposible que se pudieran nombrar por cada uno de estos municipios un

delegado para conformar dicho Consejo por austeridad del gasto y direccionamiento desde el orden Nacional.

Razón por la cual propongo que:

Por Ley de Ordenamiento territorial 1454/2011 que plantea el tema de los Esquemas Asociativos Comunitarios, la conformación del CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL se podría estructurar de la siguiente manera:

- 1) Consejos locales. Municipales o distritales de PH (1.102 municipios o donde haya propiedad horizontal)
- 2) Consejos departamentales de PH (32 departamentos)
- 3) Consejos regionales de PH (5 regiones del país)
- 4) Consejo nacional de PH podría estructurarse con los 6 delegados regionales

ELABORÓ Y PROYECTÓ

Claudia Lorena Mera Lucumí
Representante Legal
Mera Consultores SAS

ANOTACIONES A LAS INCONSISTENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES AL PROYECTO DE LEY, POR EL CUAL REFORMA LA LEY 675/01.

Dentro de los puntos que es necesario analizar y que contradice y perjudica al consumidor inmobiliario, encontramos:

1. Inconsistencia jurídica entre el concepto de urbanizaciones y edificios (licencias de construcción), Licencias de parcelación, propiedades horizontales de segundo piso y las unidades inmobiliarias cerradas.
2. Los usos deben estar condicionados a las licencias urbanísticas.
3. El permitir los arrendamientos turísticos no sólo afecta los intereses comunitarios, sino es una violación expresa de las normas turísticas y urbanísticas.
4. El permitir desenglobar los inmuebles dentro de los proyectos por etapas se está violando el derecho del consumidor inmobiliario, sino los principios establecidos en las normas urbanística y licencias.
5. Las clasificaciones de propiedad horizontal, desfiguran el objeto de la creación de la propiedad horizontal; como elemento urbanístico e inmobiliario.
6. En la entrega de bienes comunes por parte del propietario inicial, no se tuvo en cuenta la ley de vivienda segura; generando con este procedimiento un doble costo innecesario para el consumidor inmobiliario.
7. Es necesario elaborar funciones expresas a los consejos de administración y no recomendaciones éticas.
8. Es necesario incluir a la luz del Decreto 398/20 y Decreto 176/21 las asambleas mixtas.
9. Las sanciones establecidas a los administradores violan el debido proceso, ya que pueden ser sancionados dos veces por el mismo asunto.
10. No se entiende el concepto de los comités de convivencia como órganos de resolución de conflictos, dándole funciones administrativas.
11. El hecho de darle nivel doctrinal al Ministerio de Vivienda, viola expresamente los principios fundamentales del derecho.
12. Es peligroso darle legitimidad en la causa a todos los copropietarios, esto daña los principios de comunidad establecidos en la ley.

Se tienen además varias contradicciones jurídicas, que se plantearán el día de la intervención.

RAMIRO SERRANO SERRANO
SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S.
LOÑJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER.



Luis Enrique Galindo Guerra
C.C. 79164077
Cel. 310-476-63-80

27 de Agosto de 2021

Honorable Senador
Carlos Eduardo Guevara
Comisión Primera Constituyente Permanente
Edificio Nupco, Primer Piso
paseo de la independencia 301 Bogotá D.C.
Tel: (0571) 362-11-41

Asunto: Intervención en la Audiencia Pública Exposición Proyecto de Ley 511 Senado/ Proyecto de Ley 301 Cámara.

Apreciado Honorable Senador Guevara:

De antemano agradezco la invitación, y en especial la extendida por su colega Sr. Andrés Felipe González, miembro de la Unidad Legislativa que lo Asesora.

Tengo experiencia en el manejo integral de la propiedad Horizontal y de la mayoría de circunstancias que representa este reto. De igual manera somos un grupo "voluntarios" que formamos la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal-Instancia de Participación con la cual hemos logrado establecer los cimientos de la formación como Tecnólogos en Gestión en Administración de Propiedad Horizontal-SENA. Gracias al esfuerzo coordinado y bastante riguroso entre el Ministerio del Trabajo, Ministerio de Educación y SENA.

Por esto hemos sido un punto de apoyo para una formación pertinente, dinámica y actualizada del "Nuevo Administrador de Propiedad Horizontal" y hemos hecho varios debates de forma rigurosa al proyecto, cuando hizo trámite en la Cámara y lamentamos que haya sido aprobado; para continuar su trazo en el Senado.

Anexo parte del documento que deseamos fuese tenido en cuenta para que este proyecto sea archivado en su totalidad, que vemos la inconveniencia total y absoluta de los sectores que estamos inmersos en él: Residentes, (Propietarios, Arrendatarios, Poseedores a cualquier Título), Administradores, Revisores Fiscales, entre otros; y los únicos favorecidos otra vez son los Constructores y urbanizadores.

Agradecemos su invitación.

Cordialmente,

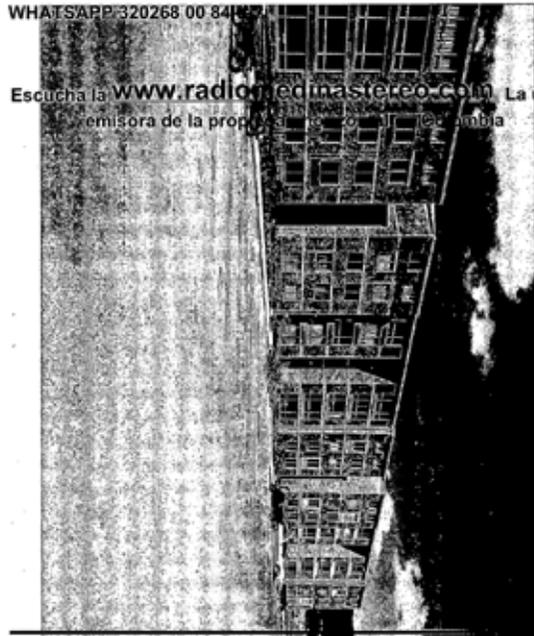
Luis Enrique Galindo Guerra
C.C. 79 364 077 de Bogotá
Movil 310-476-63-80
Administrador de bienes raíces
Copa pública de construcción

FRANCISCO MEDINA
SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ESPECIALIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT: 79 369. 642 – 0 / T.P. 001333 PERITO JUDICIAL PROFESIONAL. AUXILIAR DE LA
JUSTICIA.
JURISTA DOCENTE EXPERTO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
CAPACITACION Y ASESORIA



FRANCISCO MEDINA. Jurista Docente experto en el regimen de la propiedad horizontal

WHATSAPP: 320268 00 84



Escucha la www.radiomedinaserec.com. La única emisora de la propiedad horizontal en Colombia

asesoriasjuridicasmedina@hotmail.com, loniamobiliariamedina@hotmail.com
CELULAR: 320 268 00 84 Página 3



Bogotá D.C., 30 de agosto de 2021

Respetadas y respetados representantes de la Comisión Primera de la Cámara, ponentes del proyecto y colegas de otras organizaciones:

Gracias por la oportunidad de participar en esta audiencia.

Mi nombre es Raúl Echeberría y soy el Director Ejecutivo de la Asociación Latinoamericana de Internet (ALAI). ALAI es una organización regional sin fines de lucro que trabaja por el desarrollo digital de Latinoamérica desde la perspectiva de la industria de internet. Aunque somos una organización regional, tanto ALAI como nuestros asociados, tenemos una presencia fuerte en Colombia. Nos importa mucho Colombia en sí misma como también por lo que representa en toda la región.

En esta ocasión, cordialmente nos dirigimos a Ustedes con el fin de presentar nuestros comentarios al Proyecto de Ley (PL) 301 de 2020 (Cámara) "Por medio de la cual se reforma y adiciona a la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".

Al respecto, respetuosamente recomendamos la modificación del artículo 73 del PL, eliminando las frases:

- 1) *"Cuando el servicio de hospedaje y alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien."*
- 2) *"En el caso de las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades."*

En el entendido que las secciones en mención:

- 1) Generarían incertidumbre jurídica al regular aspectos que ya se encuentran estipulados en la ley colombiana, particularmente en la Ley General de Turismo.
- 2) Tendrían efectos negativos para el desarrollo digital de Colombia, especialmente en la industria de turismo, con el impacto que eso tendría en la tan deseada recuperación económica del país.

1) Incertidumbre jurídica

El artículo 73 no tiene en cuenta la regulación a la que ya están sometidas las plataformas digitales vía la Ley 2068 (Ley General de Turismo). El lenguaje introducido en la sección objeto de estudio crearía mayores incertidumbres y complejidades al buscar regular una actividad que ya se encuentra regulada. Ya existe un marco



regulatorio robusto y recientemente renovado para plataformas tecnológicas consagrado en la Ley 2068 de 2020 (Ley General de Turismo), además de las múltiples normas y obligaciones vigentes aplicables a la industria del turismo.

Asimismo, las actividades a través de plataformas tecnológicas que pretenden ser reglamentadas por las secciones en mención del artículo 73 se encuentran reguladas por la modificación del artículo 144 del Decreto 2016 de 2006 a la Ley 1558 de 2012, artículo 34. Según la SIC, "es evidente que el régimen de turismo también tiene en cuenta los casos de aquellas viviendas turísticas que están sometidas a propiedad horizontal y establece ciertas normas dirigidas a garantizar la adecuada prestación del servicio y la protección de los usuarios de los mismos."¹

En este sentido, hacemos un llamado para que no se agreguen obligaciones adicionales a plataformas cuando ya existe un marco legal suficiente para las actividades de hospedaje y turismo a través de plataformas digitales, que a su vez contempla los casos de vivienda sometidas a propiedad horizontal. De crear nuevas obligaciones, se podrían generar mayores confusiones y complejidades sobre las normas aplicables ya que se aumentaría innecesariamente las normas dispuestas por el Régimen de Turismo y su aplicación a ciertos casos específicos.

2) Efectos negativos para el desarrollo digital de Colombia

Durante 2020, las economías de América Latina y el Caribe tuvieron el peor desempeño anual registrado, con una caída de más del 7% del PIB, mayormente por la pandemia de Covid-19. Algunos cálculos estiman que en la región los países tardarán entre 2 y 6 años en volver a los estándares de vida previos. Desafortunadamente, Colombia no es una excepción a esta realidad.

En este marco, el turismo, internet y la intersección de ambas se presentan como una gran oportunidad para el país. La tecnología y la conectividad son transversales y fundamentales para la evolución y reconversión de los distintos sectores económicos en los países latinoamericanos, en especial para la industria del turismo. Internet ha ayudado a la industria del turismo a mejorar, haciéndola más productiva e inclusiva, siendo de este modo un habilitador del crecimiento social y económico.

Por ende, es indispensable que las nuevas políticas públicas no vayan en contravía de las nuevas modalidades y expectativas de los turistas actuales. La industria del turismo, más que cualquier otra industria, ha experimentado un proceso de digitalización acelerado en el que el hospedaje y alojamiento ofrecido a través de plataformas tecnológicas juega un rol fundamental. Las restricciones planteadas en el lenguaje actual del artículo 73 del PL 301 de 2020 (Cámara) afectarían la capacidad de los usuarios de ofrecer servicios de hospedaje en sus propiedades a través de plataformas digitales, a su vez que limitarían la oferta disponible a turistas buscando

¹ Superintendencia de Industria y Comercio (2020), "Radificado No. 20-392879", audiencia pública Proyecto de Ley 301 de 2020, p. 25



una alternativa más amplia de hospedaje en el territorio nacional. En definitiva, las nuevas incertidumbres crearían un freno a las nuevas formas del turismo en un momento crítico para la recuperación económica.

Muchas gracias por su atención y por la oportunidad de participar en esta audiencia.

Cordialmente,

Raúl Echeberría
Director Ejecutivo, ALAI



El Chasquí El Correo de los Incas

Colectivo Abusivo para el Estudio e Iniciar para la Promoción de la Propiedad Horizontal y Barrios Sostenibles

Acercamiento a las propuestas de Reforma a la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal en Colombia.

Proyecto de Ley No. 301 radicado el 26 de julio de 2020
Comisión Primera Constitucional Permanente

Autor: Néstor Hoyos Figueroa - Pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal desde hace 37 años; primero en la Provincia de Sabana Centro y desde 2007 en las ciudades del Eje Cafetero.

Mi mensaje de esperanza y unidad en medio de la diversidad que es lo que se irradia en la Casa Común llamado PH, donde es el único Territorio donde al llegar los ciudadanos-as, se dejan las diferencias y se convive pacíficamente sin distinción de raza, religión, política partidista, costumbres, como una sola familia.

Es de nuestro anhelo que el análisis y resultado del proyecto de Ley sea elaborado de manera diferente a los demás, es decir, con acompañamiento y consulta de los diversos actores: Propietarios, residentes, trabajadores, contratistas, constructores, agentes inmobiliarios, políticos, gobernantes, proveedores, empresas de servicios públicos, etc... para que de verdad sea una responsabilidad compartida y la oportunidad histórica para obtener un aliado único y de avances en la función Social y Ecológica de la Propiedad, ensamblando una Convergencia para la Paz, la Convivencia Pacífica y la Solidaridad Social; único camino para la reconstrucción de la nación luego de superarse la Emergencia Sanitaria.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Ceititas, Infr. Ceititas 310.4349915 - tlf: 6-3253423 email: nestorhoy@yaho.com



El Chasquí El Correo de los Incas

El Jueves 30 de julio de 2020 se radicó en el Congreso de la República el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, que de ser aprobado derogará la Ley 675 de 2001 por un equipo conformado por los Honorables Representantes a la Cámara: Señores: José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscategui Pastrana, John Jairo Bermúdez Garcés y las Senadoras Señoras: Angélica Lisbeth Lozano Correa y Paloma Valencia Laserna.

En mi calidad de ciudadano, Administrador y Residente en la PH, celebro la iniciativa del Representante José Daniel López de reforma a la Ley 675 de 2001.

Algunos trazos de partida para tener en cuenta:

- El 81% de los Trabajadores de la Administración en los Conjuntos residenciales se contratan a destajo o mediante la figura de Prestación de servicios, sin prestaciones sociales, ni seguridad social, vacaciones, etc...
- La Seguridad Social, pólizas de responsabilidad, equipo de computación (en Teletrabajo), etc... están a cargo del Administrador-ra.
- El 77% del personal Administrativo de la PH pertenecen al género femenino.
- Solo un 5% se contrata con Empresas Comerciales.
- Los casos delosos o de malos manejos y negligencia en la PH, en un 93% son determinados por Empresas del sector.
- Más del 55% del personal que Administran los Conjuntos, son pensionados, amas de casa, propietarios-as residentes, empíricos con experiencia laboral y trabajo en grupo, etc... lo que es garantía de transparencia, pertenencia, mayor dedicación y ética, en razón de tener otras fuentes de ingresos y respeto por lo colectivo.
- Las nuevas generaciones de profesionales no ambicionan laborar en la PH, por su remuneración de penuria y la compleja y penosa gestión de encarar con éxito la Convivencia cada vez más deformo del tejido social.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Ceititas, Infr. Ceititas 310.4349915 - tlf: 6-3253423 email: nestorhoy@yaho.com



El Chasquí El Correo de los Incas

HACIA LA VERDADERA REGIONALIZACIÓN Para alcanzar un verdadero cambio positivo integral en la familia, las costumbres y acciones de la PH, la Ley debe reconocer la realidad geográfica, ambiental, social y el Ordenamiento Territorial Regional. La ciudadanía Provincial no tolera seguir legislando igual que hace 200 años desde la Capital forzando en contravía de la historia al agotado centralismo.

Los impactos de la Pandemia en lo económico y de amparo ambiental y social, hacen prosagiar que puede ocurrir un éxodo de retorno apresurado a las provincias, ciudades pequeñas e intermedias y sector rural, en todos los sectores, al sentirse agotadas y amenazadas las oportunidades en las metrópolis. Urbes como Bogotá DC en alianza con el Gobierno Central, deberían ir diseñando un plan de retorno voluntario y autónomo al campo de miles de familia vulnerables que sueñan con volver anclar en la tierra de sus ancestros. En la Unidad de Restitución de Tierras y el Ministerio de Vivienda poseen los instrumentos jurídicos y financieros para realizarlos.

Cuenten con mi modesto apoyo para iniciar el proyecto para ser exitoso, eficaz, duradero y participativo, siendo necesario revisarlo, profundizarlo y abarcar otros componentes.

La Pandemia ha desnudado y profundizado los conflictos sociales al interior de la PH y toda la sociedad, demostrando que lo legislado para el período de la Emergencia Sanitaria, (congelación de intereses, asamblea virtuales, etc...), para lo único que sirvieron fue para aplazar y aplazar la crisis.

Ninguna ayuda Estatal impactó positivamente a los ciudadanos de la PH.

Micro historia: Desde los años 50 la población Colombiana incremento aceleradamente la concentración en las ciudades grandes, por el desarrollo de las fuerzas productivas y el desplazamiento de diversos orígenes desde el Campo y las ciudades medianas y pequeñas; esa migración en buena parte vienen habitando en Conjuntos Cerrados, en un principio construidos para los Estratos medios y altos y desde la promoción de la VIS, en 1982, también para los Estratos bajos, reglamentados por la ley 675 de 2001.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Ceititas, Infr. Ceititas 310.4349915 - tlf: 6-3253423 email: nestorhoy@yaho.com



El Chasquí El Correo de los Incas

En la actualidad ya se acerca en varias ciudades al 66% de la población que habita en una PH.

LA NORMATIVIDAD QUE APLICAMOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Constitución Nacional de Colombia
- 1948 Ley 82 primera de PH
- 1985 Ley 16 reforma a la PH
- 1990 Ley 50 Reforma al Código Sustantivo del Trabajo
- 1994 Ley 100 de Seguridad Social
- 1990 Ley 1314 de Contaduría Pública
- 1998 Ley 428 Unidades Inmobiliarias Cerradas
- 1997 Ley 388 de Ordenamiento Territorial
- 2001 Ley 675 de Propiedad Horizontal
- 2002 Ley 742 de Mascotas
- 2008 Ley de Piscinas
- 2012 Ley 1562 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo
- 2015 Ley 1757 de Participación Ciudadana
- 2016 Ley 1801 Código de Policía y Convivencia

PROPUESTAS PARTICIPACION CIUDADANA DEL PROYECTO Para que la Comisión y los Ponentes se enteren de la actividad con sus afanes y satisfacciones del acontecer social diario en las PH, deben converger en Encuentros Regionales con los verdaderos actores: los propietarios, residentes, gobernantes y trabajadores, así, Regiones: Caribe Barranquilla, Andina Bucaramanga, Tunja, Eje Cafetero Pereira, Pacifico Cali, Islas San Andrés, Palsa Medellín, Amazonia y Orinoquia en Leticia; precedidos de Encuentros o Asambleas Municipales y Provinciales.

Solo me refiero a aquellos artículos y temas donde conozco un poco más, de manera anti-técnica y bastante somera. Reservándome para otra oportunidad tratar de aproximarme a otros temas del proyecto.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Ceititas, Infr. Ceititas 310.4349915 - tlf: 6-3253423 email: nestorhoy@yaho.com



El Chasqui El Correo de los Incas

ARTÍCULO 3°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

(Nuevo) 9. Descentralización Político-Administrativa Para todos los efectos legales se reconocen las siguientes regiones geográficas y económicas naturales: Caribe, Andina, Eje Cafetero, Pacífico, Islas San Andrés, Paiza, Amazonía y Orinoquía en Leticia.

ARTÍCULO 4°. Definiciones.

(Nuevo) Bienes comunes esenciales: La Administración Nacional y Municipal incluirá en los Planes de Desarrollo componentes y rubros presupuestales sociales para las Áreas Comunes de los Conjuntos de Estrato bajo y medio y/o Planes Parciales de Vivienda de Interés Social, que faciliten celebrar Alianzas Pública-PH, para cofinanciar proyectos de infraestructura equivalentes en mano de obra o en dinero, escenarios para el deporte y la cultura; servicios públicos y con prioridad a la Capacitación, Formación y Apoyo a la primera infancia, niñez y jóvenes.

Justificación: La PH desde su origen ha sido discriminada, excluida, sin razón legal de fondo de los programas de gobierno. No entendemos como existe apoyo a la Empresa Privada en General y se les niega al epicentro o núcleo del samllero de las familias Colombianas.

Se debe equiparar el apoyo integral que hoy existe y se les reconoce al Movimiento Comunal, Cooperativo, Empresarial o Social.

Algunos programas posibles de alianza pueden ser:

CAPACITACION INTEGRAL:

- Salud Primera Infancia y Pre-escolar.
- Prevención de consumos de sustancias psicotrópicas.
- Talleres de Escuelas de la Familia para la Paz y la Convivencia.
- Emprendimiento y Economía Popular.
- Cultura del Reciclaje.
- Paz y Reconciliación. Las familias cada vez se concentran más en Conjuntos (70% del total de habitantes en el año 2035), de donde deben partir la reconstrucción del Tejido Social para la Convivencia y la Justicia. Deporte, Cultura y Recreación.

NESTOR NERIAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Cocleón,
Teléfono: 318.438918 - Eje: 6.3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

SEGURIDAD PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA

Nuevos CAIS orientados a la ayuda social y comunitaria, con dotación de cámaras en el sector externo y co-financiarlas en el predio interior de la PH, dado que es el rubro de mayor costo en las Unidades Cerradas.

INFRAESTRUCTURA Vías, acueductos, energía y tecnologías de la información y telecomunicaciones, salones sociales, centros de salud, parques, etc...

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Recomiendo verificar y realizar un comparativo del contenido del Proyecto acerca de algunos temas de urbanismo, construcción, licencias, reglamentos, escrituración, hipotecas, entrega de bienes comunes del propietario inicial, etc... con la Ley 388 de 1997 y su extensa reglamentación para evitar posibles vicios, vacíos o duplicidad de Constitucionalidad.

(Nuevo) ARTÍCULO 17°. Fondo de imprevistos. Incrementar al 2%. El 1% es una suma irrisoria, además serviría de modelo de ahorro colectivo. Precisar y ordenar a que Titulo o Fiducia financiera se trasladan, en razón que en la actualidad en algunas PH solo aparecen en los registros contables, pues las apremiantes necesidades de la PH se utilizan como un gasto más.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

(Adicionar) De la Asamblea General ARTÍCULO 46°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, hasta (80) ochenta Unidades Privadas reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

La Asamblea de Delegados la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados de (81) ochenta y un Unidades Privadas en adelante reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

NESTOR NERIAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Cocleón,
Teléfono: 318.438918 - Eje: 6.3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

(Adicionar) ARTÍCULO 47°. Naturaleza y funciones

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos de (2) años contados a partir de su elección, y fijarle su remuneración.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de dos (2) años, en las propiedades horizontales objeto de la presente ley.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para un periodo de (2) dos años, contados a partir de su elección.

El Consejo de Administración reglamentará en detalle el procedimiento para la elección de los delegados hábiles para un periodo de (2) dos años, garantizando las garantías de información y participación democrática de los Propietarios y aplicando la Ley 79 de 1988 de Economía Solidaria, por Homologación a la PH pues el estado debe reconocer que formamos parte de ella, que dice: "Artículo 28. Los estatutos podrán establecer que la asamblea general de asociados sea sustituida por asamblea general de delegados, cuando aquella se dificulte en razón del número de asociados que determinen los estatutos, o por estar domiciliada en diferentes Municipios del país, o cuando su realización resultare desproporcionadamente onerosa en consideración a los recursos de la Cooperativa (Propiedad Horizontal). El número mínimo de delegados será de veinte (20).

En este evento los delegados serán elegidos en el número y para el periodo previsto en los estatutos y el consejo de administración reglamentará el procedimiento de elección, que en todo caso deberá garantizar la adecuada información y participación de los asociados.

A la asamblea general de delegados le serán aplicables, en lo pertinente, las normas relativas a la asamblea general de asociados."

NESTOR NERIAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Cocleón,
Teléfono: 318.438918 - Eje: 6.3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

Un sistema electoral democrático donde se elijan los representantes por torre, bloque o manzanas, según quede en los reglamentos de co-propiedad, por ej. 1 delegado por cada 30 unidades de Torre o manzana.

Justificación: Los Consejos de Administración y Comité de Convivencia deben ampliar los periodos a 2 años por igualdad con las demás Organizaciones Populares y Comunitarias Sin Animo de Lucro y Privadas, por ejemplo las cooperativas, sindicatos, fondos, juntas de acción comunal, etc...

Ratificar que no están para co-administrar, sino controlar, planear, conceptualizar, revisar, ayudar a la convivencia, etc... Se deben de acabar los supuestos cargos de Presidente, Tesorero, solo un coordinador y secretario de Actas.

Los Consejeros son líderes naturales del Conjunto, según los indicadores de participación el 65% llevan más de (3) tres años y su experiencia ha demostrado ser garantía para que los procesos sean coherentes y aplicables y que en un periodo de un (1) no es sostenible.

Incluir para la reglamentación un capítulo de Inhabildades e incompatibilidades para postularse a ser electo Consejero.

La PH es la entidad privada sin ánimo de lucro más vigilada, si los Consejos de Administración cumplen con sus funciones legales y en cada reunión mensual se revisa e inspecciona los Estados Financieros, la Ejecución Presupuestal, la contratación y los documentos soporte; al ento superior de vigilancia y control que se cree, solo se le reportarian cada año los informes NIFF y de gestión. Además antes y el día de la Asamblea Anual, los Propietarios tienen derecho a la inspección e indagar sobre los EF y documentos contables y de contratación.

Los Consejos de administración y convivencia por eficiencia, celeridad, eficacia y economía, los periodos deben ser a dos años, con obligación de incluir los suplentes numéricos y el administrador debe ser elegido en asamblea general con suplente.

NESTOR NERIAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corregimiento de Cocleón,
Teléfono: 318.438918 - Eje: 6.3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com





El Chasqui El Correo de los Incas

La capacitación de los consejeros, comisionados para la convivencia y administradores estarán a cargo del Sena y las alcaldías o entidades de Educación Privadas certificadas.

MI PROPUESTA: Del Administrador de la propiedad horizontal PARÁGRAFO 2°. En la propiedad horizontal, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad a través de su inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal de cada Región.

(Adición) Artículo 101. El Registro Único debe ser Regional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese la plataforma digital del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter regional, público, unipersonal y obligatorio, a cargo de la Asociación, Colegio, Sociedad, Cámara, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de

Administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. PARÁGRAFO. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único Regional. En este caso deberá indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de los trabajadores que presten el servicio.

Justificación: La centralización ha conducido a colmar a los ministerios de funciones que han demostrado ser inalcanzables, inoperantes, onerosos y que a la vuelta de los años se dejan ir marchitando con más pena que gloria.

Lo mismo aplica para el onto de control, inspección y vigilancia. Las alcaldías no han dominado con una pequeña infracción policial; las inspecciones en más de 60 años de creadas, no han dado demostrado resultados positivos; en promedio los procesos disciplinarios de empleados o trabajadores oficiales tardan (7) siete años, lo que hacen pensar que NO harían algo diferente con el universo de las PH; además de

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corresponsable de Cerritos, Info Celular: 310-4349915 - Eje: 6-3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

legal y de poder prestarse para persecuciones políticas partidistas, o convertirlas en fortines electoreros como sucede con algunas Juntas de Acción Comunal.

Lo aconsejable, reitero, explorar en adjudicar su registro, control, inspección y sanción y tribunal de ética a una Asociación, Colegio, Sociedad, Cámara de la PH, Junta, etc... como existen para los contadores, ingenieros o arquitectos, etc... O una cámara para la PH, estilo "cámara de comercio".

La Acreditación y la Capacitación continua deben estar a cargo del Ministerio de Trabajo y el Sena.

No solo es disciplinar a los administradores, se debe reglamentar su contratación y remuneración justa y digna por unidades a atender y estrato, que junto con la profesión de los Contadores, son el gremio que entrega mayores horas de trabajo intelectual y físico, de domingo a domingo, presencial y no presencial, a cambio de honorarios insuficientes, de mezquindad y casi que de penuria.

En un 98% los Administradores son contratados mediante Prestación de Servicios, aun cuando cumplen un horario, están subordinados y reciben un salario, tipificándose el Contrato de Trabajo según las sentencias judiciales recientes y en aumento; de los honorarios deben pagar su Seguridad Social.

Ese tipo de contratación era para un sistema contractual arcaico, cuando los Conjuntos no pasaban de 80 Unidades, hoy la sociedad y las ciudades cambiaron y con el desarrollo urbano presente y futuro, siempre son macro-proyectos o que pasan de 300 apartamentos o casas.

Con esa garantía laboral, no tendrían los Administradores-os, estar mal atendiendo más de tres Conjuntos al tiempo y prestándose para prácticas dolosas.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corresponsable de Cerritos, Info Celular: 310-4349915 - Eje: 6-3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

(Adicionar) ARTÍCULO 125°. Consejos Locales, Municipales, Distritales y Regionales de Propiedad Horizontal. Las actuaciones de estos Consejos reportaran sus resultados, conceptos y recomendaciones a la Secretaría Técnica de la PH adscrita al ministerio del Interior.

VIGILANCIA PRIVADA Ley 356 de 1994. La Superintendencia de Vigilancia está en mora de reglamentar este servicio para los Conjuntos de Estratos 1, 2 y 3, pues esta no se cumple en un 95%, por 1. Los asociados no tienen los ingresos requeridos para cubrir este gasto, en su inmensa mayoría son sectores vulnerables, este rubro consume hasta el 85% del total del Presupuesto, de ahí que no se puede invertir en otros gastos urgentes para detener el deterioro de las construcciones y áreas comunes. 2. Tienen constituida de manera informal la PH, no cuentan con cerramiento y cada bloque de manera individual se gobierna. Es decir la Ley nunca se podrá implementar ni exigirla su cumplimiento.

PROPUESTA: Habilitar mediante Resolución otro tipo de seguridad para los Estratos 1 y 2, que facilite la contratación de personal de oficios varios o conserje.

"De la Ley 675 de 2001: ARTÍCULO 15. SEGUROS. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARÁGRAFO 1o. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados."

PROPUESTAS: 1. Que las aseguradas y los Consejos de Administración, se cñan estrictamente al mandato legal de constituir pólizas de seguro de riesgo para Incendio y Terremoto, fin evitar los sobrecostos actuales de imponer otros riesgos a veces innecesarios. Las adiciones deben ser aprobadas por la Asamblea General. 2. Las pólizas de seguro para Conjuntos residenciales de Estrato 1, legalmente constituidos, podrán cofinanciarse con el Presupuesto municipal.

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corresponsable de Cerritos, Info Celular: 310-4349915 - Eje: 6-3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



El Chasqui El Correo de los Incas

ARTÍCULO 127°. De la vivienda turística **PROPUESTA a.** Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a (30) treinta días (NO MESES), tanto para vivienda como para habitaciones. **b.** Para la vivienda Estudiantil podrá ser inferior a seis meses, tanto para vivienda como habitaciones.

PARA TENER EN CUENTA:

1. De aprobarse la reforma en debate y en caso que implique costos por reforma de los estatutos y registro del Reglamento a la PH; para Conjuntos residenciales de Estrato 1, legalmente constituidos, podrán cofinanciarse con el Presupuesto municipal. Por una sola vez y a todas las PH, para adaptarse a la nueva Ley, se exonera hasta en un 50% los gastos Notariales y Registros de la Copropiedad.

2. Un interrogante para analizar: ¿Cuál será el régimen inmobiliario o de PH, que se aplicará cuando se inicie a funcionar el Metro de Bogotá DC? En razón que su Concesión estará a cargo de la Empresa ganadora del proyecto, cuenta con Estaciones, Edificios de acceso y para Comercio, etc...

Señores Congresistas: gracias por su tiempo y espero seguir enviando algunas observaciones y si están de acuerdo ambientando desde ya los Encuentros Regionales.

**¡"Pronto llegaran los días de Tiempos Nuevos, el renacer de la Salud, el Sosiego y la Vida!"
Entre todos vencemos el Covid-19!**

NESTOR HERNAN HOYOS FIGUEROA Pereira, Corresponsable de Cerritos, Info Celular: 310-4349915 - Eje: 6-3253423 email: nestorhoyos@yahoo.com



INFORME PROPOSICIONES

ASOCIACIÓN DE CENTROS COMERCIALES DE COLOMBIA – ACECOLOMBIA

Desde la Asociación de Centros Comerciales de Colombia, ACECOLOMBIA, gremio que agrupa más del 80% de la industria en el país, nos permitimos presentar las siguientes proposiciones al Proyecto de Ley N°511/21 del Senado de la República.

Las propuestas presentadas por el gremio están originadas y orientadas esencialmente, en la necesidad de establecer diferenciación en el contenido de varios artículos, frente a los tipos de propiedad Horizontal que son distintos de la PH residencial. Se comprende en la filosofía del proyecto, el interés de establecer normas y elementos en todo lo relacionado con la convivencia y la cotidianidad del mundo residencial, lo cual hace necesario distinguirlo y en especial distanciarlo del mundo de los negocios, al cual pertenecen las PH No residenciales (un hotel, un centro comercial, un parque logístico), donde no son aplicables esas mismas lógicas y por el contrario, generan dificultades adicionales a un modelo, actualmente muy complejo de gestionar.

Para la industria de centros comerciales, es de vital importancia que el proyecto normativo considere las particularidades de su funcionamiento, con el propósito de que esta reforma sea una oportunidad para potenciar el desarrollo de los centros comerciales y con ello, el de sectores como el comercio, la gastronomía y el entretenimiento. Actualmente en Colombia existen 256 centros comerciales y el 74.2% de ellos se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal.

A continuación, encontrará las proposiciones de la Asociación resaltadas en amarillo:

NÚMERO DE ARTÍCULO	TEXTO INFORME PONENTIA 2DO DEBATE	PROPOSICIÓN	JUSTIFICACIÓN PROPUESTA
TERCERO (3RO)	Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...) 12. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye	Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...) 12. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye	Se agrega la expresión "y regulen" en el numeral 12 de este artículo.

	un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Las propiedades horizontales establecerán las normas que permitan la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos, la salubridad y convivencia de los copropietarios y garantizan en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Los propietarios y tenedores de animales domésticos deberán cumplir su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley. (...)	un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Las propiedades horizontales establecerán las normas que permitan y regulen la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos, la salubridad y convivencia de los copropietarios y garantizan en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Los propietarios y tenedores de animales domésticos deberán cumplir su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley. (...)	
CUARTO (4TO)	Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones: (...)	Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones: (...)	1. Gastos comunes necesarios: Se solicita que se elimine el párrafo 2 de esta definición, porque la tarifa de seguridad ya está legislada y no se puede tomar otro valor diferente al SMLMV, que es el mismo en todo el

*Gastos comunes necesarios: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estado socio-económico de la propiedad horizontal. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter	*Gastos comunes necesarios: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter	País. 2. Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto: Se solicita se elimine el párrafo 4 de esta definición, pues no se define qué es afectar, y en tal caso de que de entrada se atendiera más a las necesidades de la propiedad horizontal residencial, desnaturalizaría su disposición de uso mixto. 3. Uso o destino específico: Para un Centro Comercial el cambio de uso o destino específico es una decisión cotidiana y meramente comercial, tal como se evidencia en el siguiente ejemplo: Un local que durante años se usó como un establecimiento de comercio de ropa deportiva, hoy busca destinarse para una tienda de venta de relojes o joyería; cambiando el propietario de este local, el uso o destino específico del mismo; lo cual sustenta en su derecho al trabajo y a la autonomía de la voluntad privada. Esto es hoy muy recurrente,
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley. El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función. (...) *Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto: Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes. Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios	obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley. (...) *Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto: Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes. Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de	teniendo en cuenta que en tiempo de pandemia numerosos locales fueron desocupados y tienen hoy la necesidad de transformarse. De imponerse esta reforma, las propiedades horizontales comerciales o de uso mixto tendrán la necesidad de convocar a la junta y asamblea por lo menos dos (2) veces al mes, esperando la asistencia requerida para la toma de esta decisión, vulnerando la autonomía privada y el derecho al trabajo de numerosas personas. Es una medida inaplicable, pues no podría resolverse en la cotidianidad del negocio, sino que tendría que esperar a que se reúna la Asamblea, que usualmente ocurre solo una vez al año. 3. Se considera necesario no excluir de esta definición a las
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.</p> <p>Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multipunto autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad.</p> <p>La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p>	<p>dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>(...)</p> <p>Uso o destino específico: Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de Propiedad Horizontal o los órganos de administración autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una Propiedad Horizontal de uso no residencial, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad.</p> <p>La reglamentación de usos a que se refiere esta norma solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p>	<p>propiedades horizontales mixtas y cualquier otra cuyo uso es diferente del meramente residencial. Por lo tanto, se recomienda cambiar "en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios" por "en una Propiedad Horizontal de uso no residencial."</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>QUINTO (5TO)</p> <p>Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3Ao. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.</p> <p>(...)</p> <p>Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Social y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente.</p> <p>La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos,</p>	<p>Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3Ao. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.</p> <p>(...)</p> <p>Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Social y Territorio reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la implementación.</p> <p>La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos,</p>	<p>Se propone eliminar la obligación de publicar información que es de reserva y que puede eventualmente vulnerar el derecho de manejar su información para proteger sus propios intereses.</p> <p>En las propiedades horizontales comerciales, por ejemplo, en las actas de reunión de consejo se consigna información estratégica y de negocios, que no puede ser bajo ningún punto de vista publicada, toda vez que vulneraría la confidencialidad que se requiere para dichas reuniones del Consejo.</p> <p>Igual ocurre en los procesos de contratación y en la celebración de contratos, que no deben ser de dominio público, por cuanto reflejan la manera como se ejecuta la estrategia de negocio (en</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.</p> <p>Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuales el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de</p>	<p>la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal Residencial.</p> <p>Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuales el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de</p>	<p>seguridad, presencia comercial, etc.) que de ser publicada pone en riesgo innecesario la información de negocios, cayendo en manos de la competencia o personas mal intencionadas.</p> <p>Las propiedades horizontales de uso comercial o mixto tienen el deber de proteger del conocimiento público información contable, contractual y de la administración de la propiedad horizontal, pues de no hacerlo se afecta la competencia y las posibles ganancias.</p> <p>En vista de lo anterior, imponer la obligación de publicar información privada de la propiedad horizontal comercial o mixta afecta irremediablemente el correcto desenvolvimiento de sus negocios.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p> <p>SEXTO (6TO)</p> <p>Artículo 5°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>(...)</p> <p>7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura.</p> <p>(...)</p> <p>Parágrafo 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal</p>	<p>publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p> <p>Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>(...)</p> <p>7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.</p> <p>(...)</p> <p>Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal</p>	<p>1. Se propone eliminar lo referente a la reforma de las actividades permitidas sin modificar la escritura, por parte de la Asamblea y la Multijunta. Este artículo trata de lo que debe incluir, como mínimo, la escritura pública que contiene el reglamento de PH, y no es coherente con este propósito, un texto que se refiere a decisiones que no requieren del reglamento.</p> <p>2. En el parágrafo tercero, se proponen modificaciones que permitan la aplicabilidad de lo que se establece, para el trabajo cotidiano de una propiedad horizontal residencial. No De igual modo, se requiere definir aquí que la</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la junta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial	podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentran destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de reglamentos internos, como es el caso del reglamento de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso no residencial, el cual será aprobado por el Consejo de Administración y contendrá parámetros objetivos que	aprobación del reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos de la PH, sea del Consejo, por consiguiente, que, no verse sobre las PH de uso comercial en la obligación de convocar a la asamblea y a la multijunta permanentemente, haciendo lo inaplicable lo dispuesto en este articulado.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.	propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, conservando las situaciones previas.	
DECIMO (10MO)	Artículo 10°. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la	Artículo 10°. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de	Se propone eliminar la palabra "renovación" porque implica un trámite que no existe. La existencia y representación legal, solamente se registra o se renueva. Igualmente se solicita que se incluya el siguiente párrafo: "Además de la dirección postal, las propiedades horizontales deberán registrar un correo electrónico para notificaciones judiciales o administrativas." Se sugiere la revisión del parágrafo 2, ya que para efectos

escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.	constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción, o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.	judiciales o administrativos no se sabría quien es el representante legal de dicha propiedad horizontal.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

(...)	(...)	Además de la dirección postal, las propiedades horizontales deberán registrar un correo electrónico para notificaciones judiciales o administrativas."	
Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.	Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.		
VEINTISEIS (26)	Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, economía y	Adiciónese el Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia,	Se solicita agregar la expresión "de uso residencial" en este artículo, pues las cotizaciones que se realizan se toman en cuenta atendido a un negocio privado y que también corresponde a información que podría ser utilizada en contra de la competitividad.

	planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.	publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.	
VEINTISIETE E (27)	Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. (...) Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.	Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. (...) Todos los propietarios de bienes privados residenciales que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de contenido económico de cada propietario residencial equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. El voto de contenido no económico de cada bien privado residencial equivaldrá al valor de (1) un voto. En el caso de las Propiedades Horizontales no	Se propone adicionar un párrafo que diferencie las decisiones de contenido económico de aquellas decisiones de contenido no económico, en las propiedades horizontales de uso residencial y no residencial. Existen en una propiedad horizontal dos clases de decisiones, aquellas con sentido económico y las que no lo tienen. De acuerdo con la Corte Constitucional, en la Sentencia C522 de 2002 "en aquellas propiedades horizontales de naturaleza residencial, las decisiones cuyo sentido no sean económicas, la votación se hace,

		residenciales todas las decisiones, se tomarán por el coeficiente de copropiedad respectivo.	una unidad un voto, o una propiedad equivale a un voto". En el proyecto ya están incluidos estos conceptos en el artículo de las definiciones, pero no son debidamente desarrollados en este punto. Por otro lado, en las propiedades horizontales de uso no residencial todas las decisiones deben ser tomadas por coeficiente, tal y como se hace hoy en día, pues es justo que el propietario que se vaya a ver más afectado por una decisión tenga más poder de acción sobre ella. Es un escenario de desarrollo de actividad comercial y de negocios y No de convivencia.
TREINTA Y NUEVE (39)	Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el	Modificar el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el	1. Se modifique la palabra residente por legítimos tenedores en el primer párrafo, toda vez que los arrendatarios de copropiedades de uso comercial no son residentes de la misma. Por lo

	propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones: 1. Supervisar al administrador del conjunto. (...) 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador. 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.	propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o legítimos tenedores. Tendrán las siguientes funciones: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, así como fijar su remuneración y supervisarlo. (...) 7. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.	tanto, al usar la palabra residente quedarían excluidos de la aplicación de esta norma. 2. Se propone la modificación del numeral 1, para dar al consejo de administración la facultad natural de nombrar y remover al administrador. 3. Se propone eliminar el numeral 7 de este artículo ya que los balances mensuales no se aprueban, sino que se rinden informes mensuales. Adicional a lo anterior, es ante la Asamblea que se presentan y se someten a aprobación los informes financieros anuales y no ante el Consejo. 4. Se propone la adición del numeral 8, donde se otorga como función al Consejo de Administración autorizar el cambio de destino de una unidad ubicada en una propiedad horizontal de uso no residencial.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		8. Autorizar el cambio de destino o uso específico de una unidad ubicada en una propiedad horizontal de uso no residencial. 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo. Parágrafo 2°. La asamblea o la junta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento. Parágrafo 3o. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de	4. El Párrafo 1 no especifica ni es claro en dónde o en qué situaciones no pueden ser representados los copropietarios (seguramente se refiere a la Asamblea). Se solicita dársele claridad al precepto normativo. 5. Se propone la eliminación del párrafo 2 porque el límite de periodo debe estar claro en el reglamento de la propiedad horizontal y no debe ser un tema de libre disposición de la asamblea porque se puede prestar para muchas irregularidades, preferencias y confusiones entre los mismos miembros del consejo. 6. Con respecto al Párrafo 3: se propone la eliminación de "en caso de que se solicite por cualquier copropietario". Y se sugiere la modificación de la expresión "el consejo de administración
	9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo. Parágrafo 2°. La asamblea o la junta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento. Parágrafo 3o. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de	9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo. Parágrafo 2°. La asamblea o la junta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento. Parágrafo 2o. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por diferentes tipos de	

<p>uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel o tipo de uso del inmueble.</p>	<p>corresponda en cada caso, el consejo de administración deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada nivel o tipo de uso del inmueble.</p>	<p>deberá estar conformado por un representante de cada nivel..." por "el consejo de administración deberá estar conformado por al menos un representante de cada nivel..."</p> <p>En la escogencia de representantes se considera necesario establecer que será, por lo menos, un representante de cada nivel o tipo de uso.</p> <p>Se sugiere igualmente modificar el último párrafo del parágrafo 1 de este artículo, puesto que la nulidad solo puede ser determinada por un juez.</p>	<p>CINCUENTA Y SEIS (56)</p>	<p>Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 93°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <p>(...)</p>	<p>Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <p>(...)</p> <p>Parágrafo 3°. Este artículo no aplica para los administradores nombrados y designados en las Propiedades Horizontales de uso no residencial.</p>	<p>tipo de copropietarios son mercantiles y no de convivencia.</p> <p>Se considera negativa esta disposición, y se solicita adicionar el parágrafo 2 que permita excluir a las propiedades horizontales de uso no residencial, por las siguientes razones:</p> <p>1. Los requisitos de acreditación de educación o de "formación para el empleo en esta área" para ser administrador de una propiedad horizontal de uso comercial o mixto son exagerados, innecesarios e injustos, si se reflexiona en qué otras situaciones similares de negocio se exigen dichos requisitos, como, por ejemplo: la administración de establecimientos de comercio, la representación legal de una persona jurídica o la creación de empresa, entre otras. Ninguna ley determina requisitos</p>
<p>CUARENTA Y TRES (43)</p> <p>(...)</p>	<p>Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>(...)</p> <p>Parágrafo: Para las Propiedades Horizontales de uso comercial o no residencial no será aplicable este artículo y, por lo tanto, no están obligadas a la elaboración ni</p>	<p>Se solicita adicionar el parágrafo que permita excluir a las propiedades horizontales de uso no residencial de la obligación de elaborar y socializar un manual de convivencia; toda vez que los conflictos que surgen entre este</p>	<p>académicos para ejercer alguno de esos cargos en algunas de las anteriores actividades negociales y administrativas. Se considera que las PH de uso comercial o mixtas se encuentran en un escenario de negocios y, por lo tanto, este tipo de exigencias académicas violentan la autonomía privada de la voluntad en las actividades económicas que ejerce, por ejemplo, un centro comercial.</p> <p>Cada tipo de propiedad horizontal tiene objetos, exigencias, problemáticas y fines diferentes, por lo tanto, exigir determinada experiencia, profesión o formación de manera generalizada puede afectar la autonomía y el desenvolvimiento de las copropiedades.</p> <p>Adicional a esto, la</p>	<p>autonomía de la voluntad de la actividad privada permite a los copropietarios elegir libremente a través de sus órganos de administración al Administrador de la propiedad horizontal, con el perfil laboral y/o profesional que mayoritariamente los copropietarios decidan.</p> <p>Por otro lado, cabe resaltar la preocupación de que se evidencia un sólo Colegio de Propiedad Horizontal en Bogotá, y, por lo tanto, no se tiene conocimiento que existan centros de formación suficientes para la demanda que dispone el artículo.</p> <p>En vista de lo anterior, se propone adicionar el parágrafo 3 que dispone la no aplicación de este artículo a los administradores de propiedad horizontal de uso no residencial o comercial.</p> <p>Finalmente, como</p>		

			<p>opinión del gremio, es importante dejar claro que esta exigencia es innecesaria tanto para las propiedades horizontales de uso residencial como para las de uso no residencial.</p>			<p>En consecuencia, es peligroso el vacío legal dispuesto en el artículo 59 aprobado en primer debate, el cual genera angustia y desconfianza jurídica, pues no se especifica cuál es el funcionario competente, qué requisitos debe cumplir para atender esta competencia, bajo qué parámetros determinará la cuantía de una sanción, en dónde quedarán estos parámetros fijados, entre otras cosas, acompañado por los artículos 58 y siguientes.</p>
<p>CINCUENTA Y OCHO (58) CINCUENTA Y NUEVE (59) SESENTA (60) SESENTA Y UNO (61) SESENTA Y DOS (62) SESENTA Y TRES (63)</p>	<p>Artículo 58°. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 95°. Tipos de sanción. La sanción que corresponde aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos: Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa de 1000 UVT hasta 5000 UVT. Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT. Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.</p>	<p>ELIMINAR ARTÍCULOS</p>	<p>Se solicita eliminar los artículos referentes a el Régimen sancionatorio. Se considera negativo crear un nuevo procedimiento sancionatorio junto con la designación de una nueva autoridad sancionadora, lo cual se hace por medio de los artículos 58 y siguientes, dado que actualmente existe un procedimiento efectivo, con la oportunidad de impugnar ante la justicia ordinaria dicha sanción. La redacción y aplicación de este artículo, obliga a las propiedades horizontales a un retroceso metodológico, siendo un procedimiento experimental.</p>	<p>Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 96°. Autoridad sancionadora. El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.</p>		<p>Se considera que nada invade más la autonomía privada de la voluntad de las propiedades horizontales que el dejar a criterio subjetivo de un funcionario público la aplicación de sanciones establecidas obligatoriamente desde un principio en el reglamento de la propiedad horizontal. Así mismo, ya</p>
	<p>Artículo 60°. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 97°. Legitimidad en la causa activa. Cualquiera órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal. La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal. Artículo 61°. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 98°. Legitimidad en la causa pasiva. Los administradores tienen la calidad de sujetos</p>		<p>existe un régimen de sanciones amplio en Colombia, para los administradores. La Ley 222 de 1995, artículos 22 y 23, determina que los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios, actuando en interés de la sociedad, sin olvidar los intereses de sus asociados, lo cual, en todo caso, debe tener en cuenta la autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas. Esta última solo podrá otorgarse cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad. El Legislativo debe imposibilitar la oportunidad de corrupción, que sucede al crear nuevos mecanismos, innecesarios. En caso de que no sea posible su eliminación se propone disponer</p>	<p>pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento. Artículo 62°. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 99°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones. Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación. El</p>		<p>que no aplica para propiedades de uso no residencial.</p>

<p>procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.</p>		
<p>Artículo 63° Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 100°. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.</p>		

<p>SESENTA Y SIETE (67)</p>	<p>Artículo 67° Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: CAPITULO IV Régimen comunitario</p>	<p>Las propiedades horizontales de uso NO residencial deben ser excluidas de este régimen comunitario, pues no tiene carácter político o de residencia, sino negocial, que sufriría entorpecimientos en caso de aceptarse esto.</p>
<p>SETENTA Y UNO A</p>	<p>NUEVO ARTICULO</p>	<p>Artículo 71 A° Exclusión de las Propiedades Horizontales de uso no residencial del Régimen comunitario. Las propiedades horizontales de uso no residencial no estarán sometidas al Régimen comunitario que implementa esta ley u otras disposiciones referentes.</p> <p>Las propiedades horizontales de uso NO residencial deben ser excluidas de este régimen comunitario, pues no tiene carácter político o de residencia, sino negocial, que sufriría entorpecimientos en caso de aceptarse esto.</p>



Bogotá D.C., 30 de agosto de 2020

Honorable Senador
GERMAN VARON COTRINO
Comisión Primera
SENADO DE LA REPUBLICA
Congreso de la República
La Ciudad

Asunto: Comentarios respecto al Proyecto de Ley 301 de 2020 C "Por medio de la cual se reforma y adiciona a la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia"

Honorable Senador Varón,

Comienzo por extenderle nuestros más cordiales saludos de parte de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT y la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico – CCCE, organización gremial que agrupa a las más importantes empresas del sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de Colombia. En ese sentido, hemos venido trabajando por más de 28 años apoyando el desarrollo armónico del Sector TIC en Colombia, bajo las banderas de la promoción y el crecimiento ordenado de la Industria de Tecnología en Colombia, en un ambiente de seguridad jurídica que fomente la inversión y el desarrollo económico y social del País.

En esta ocasión nos dirigimos a Usted, con el fin de respetuosamente presentarle nuestros comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020 C "Por medio de la cual se reforma y adiciona a la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia". En ese sentido, nos permitimos hacer las siguientes observaciones.

1. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 73. Modifíquese el Artículo 73 de la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

"Artículo 73. Adiciónese el Artículo 107 a la Ley 675 del 2001. Los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística, hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2058 del 2020 los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicione, modifique o sustituya. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas



tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien."

Observación No. 1: Se considera que el último párrafo de este artículo se debe eliminar, en tanto que las únicas obligaciones de las plataformas tecnológicas operadoras de servicios turísticos son aquellas establecidas en el artículo 38 de la Ley 2068 de 2020. Al incluir esta obligación en esta nueva norma, se está ampliando el espectro de obligaciones para estos actores, quienes además no cuentan con las capacidades operativas ni con la responsabilidad de estar revisando inmueble por inmueble si se encuentra sometido a un régimen de propiedad horizontal.

Al igual que en los contratos de arrendamiento, en los contratos de hospedaje quien se tiene que asegurar de que los huéspedes o quienes hagan uso de un espacio conozcan los derechos y obligaciones que existen en el mismo son los propietarios de los inmuebles. En consecuencia, no es evidente cuál es el propósito de generar una carga adicional para las plataformas, que no tienen cómo controlar este asunto. La propuesta anterior se encuentra en concordancia con lo establecido en el Artículo 58A de la Ley 675 de 2001, adicionado por el Artículo 43 del Proyecto de Ley. En caso de que no se acepte la redacción propuesta, se recomendaría intentar una redacción donde la obligación recaiga en el titular o tenedor legítimo del inmueble y no en la plataforma.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que, para que el propietario del espacio pueda compartirlo con huéspedes, se debe inscribir en el RNT, lo cual ya pide información del régimen de propiedad horizontal.

Observación No. 2: En cuanto a la propiedad horizontal multinivel, se recomienda su eliminación, pues para una sola copropiedad debe haber unas únicas reglas en materia de uso para vivienda turística, en tanto que existe un reglamento de primer nivel que deben cumplir en cualquier caso todos los niveles.

Observación No. 3: Se recomienda eliminar la referencia a los Decretos 2590 de 2009 y 4933 de 2009 debido a que la obligación de contar con el RNT para prestar servicios turísticos se encuentra incluida en la Ley 2068 de 2020, que es la ley especial más reciente en la materia.

2. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 4. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:

"Artículo 3°. Definiciones. (...)



Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas, **excluyendo de manera expresa aquellos inmuebles de alojamiento de los que trata el artículo 73 de la presente Ley.**

Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso comercial y de servicios residencial sea superior inferior al 80% 61% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.

Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.

Creación de una nueva categoría:

Propiedad horizontal para inmuebles de alojamiento. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a de forma total o parcial a inmuebles para la prestación de servicios turísticos, de conformidad con la Ley 2068 de 2020 y su decreto reglamentario, debiendo cumplir con el artículo 73. Estos bienes se encuentran excluidos de cualquier definición adicional de la norma."

Observación No. 4: Se recomienda crear una nueva categoría de propiedad horizontal, donde se puedan incluir los bienes inmuebles que están destinados a alojamientos cortos, que no se entienden incluidos dentro de los sectores tradicionales de hotelería. Esto incluye los inmuebles que se puedan ofrecer a través de plataformas digitales y que no sean hoteles. Los datos que se incluyen en la ponencia para el segundo debate del Proyecto de Ley son sustento para demostrar la importancia de las plataformas



existieron anteriormente y que impiden que las personas accedan al sector, como prestadores del servicio y como usuarios del sector, al encajarse dichos servicios.

Finalmente, es importante tener en cuenta que las personas que pertenecen a esta nueva categoría usualmente no se dedican como actividad comercial o profesional a arrendar los espacios, ni el alojamiento se realiza para fines comerciales, quienes lo realizan de forma esporádica o en forma ocasional. Tan es así, que el mismo régimen del sector turismo reconoce que hay algunos prestadores de servicios de alojamiento turístico que son personas naturales no comerciantes y que en consecuencia no están obligados a inscribirse en el registro mercantil que llevan las cámaras de comercio (ver Decreto 1074 de 2015). En consecuencia, no podrían pertenecer sus inmuebles a otras categorías que no les son aplicables por las características de los mismos.

3. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 6. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:

Alternativa 1: Se sugiere eliminar el inciso 9. Ver Observación No. 2.

Alternativa 2: En caso de no aceptarse la Alternativa 1, se sugiere la siguiente redacción:

"Artículo 5, inciso 9: Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. En el caso de los Edificios de propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adhiriendo la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la junta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo". Ver Observación No. 6.

Observación No. 5: Se sugiere eliminar este numeral 9º del nuevo artículo 5º (modificado por el artículo 6º del Proyecto de Ley) en tanto que no es evidente cuál es el propósito del mismo. De acuerdo con el artículo 73 del Proyecto de Ley, ya se encuentra establecido que estas actividades están permitidas salvo que se prohíba de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

En consecuencia, no es evidente cuál puede ser la diferencia entre un edificio donde uno o dos apartamentos se utilicen para estos fines y que todos se utilicen para lo mismo, si ya hay una autorización general para el efecto. Adicionalmente, es esencial que no se



electrónicas en la generación de ingresos complementarios, creación del empleo y en general fomento de la economía.

De esta manera, se evitaría imponer cargas a las plataformas electrónicas y a los prestadores de servicios turísticos que se puedan convertir en barreras para su operación, desincentivando la prestación de los servicios turísticos para quienes prestan estos servicios. Así mismo, se debe evitar desincentivar que las plataformas electrónicas, que prestan servicios diferentes y sólo funcionan como un espacio de mercado ("mere marketplace"), traigan sus beneficios al país.

Lo anterior, en cumplimiento del artículo 147 del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 y el CONPES 3975, el cual contiene la Política Nacional para la Transformación Digital e Inteligencia Artificial, que tiene como objetivos, entre otros, "primero, disminuir las barreras que impiden la incorporación de tecnologías digitales, tanto en el ámbito empresarial como en las entidades del Estado; segundo, crear las condiciones habilitantes para la innovación digital, privada y pública como medio para aumentar la generación de valor económico y social mediante nuevos procesos y productos; tercero, fortalecer las competencias del capital humano que faciliten la inserción de la sociedad colombiana en la 4RI" (CONPES 3975).

Se debe advertir la función de las plataformas digitales y las diversas herramientas que estas ofrecen como impulsoras del turismo digital y de la promoción y difusión de los destinos turísticos a gran escala, permitiendo incrementar la cadena de valor al hacer más accesible e inclusivo el desarrollo del turismo por medio de la participación activa de emprendedores y pequeñas y medianas empresas locales, lo que repercute en mayores puestos de trabajo e impacta en un mayor crecimiento económico local. Todo lo anterior está protegido por la Corte Constitucional en los artículos 52, 333 y 334 de la Constitución Política de Colombia.

Esta nueva forma de operar que utiliza la tecnología como herramienta de cooperación lleva a la necesidad de creación de ciertos marcos normativos que propicien el desarrollo sencillo de la actividad no comercial y colaborativa en las mejores condiciones posibles, teniendo en cuenta las prácticas habituales en el mundo digital.

En esto no se debe perder de vista el contexto atravesado por la emergencia sanitaria que ha provocado una crisis económica sin precedentes a nivel global y que requiere de una cooperación y consenso entre los distintos actores de la economía para que la recuperación resulte acelerada. En el mismo sentido, se debe tener en cuenta el efecto de democratización de la economía y de los servicios que tienen las plataformas, que permiten que todos accedan a la economía y a los servicios que tradicionalmente no se han podido acceder. Por lo tanto, se debe evitar que el Proyecto de Ley cree barreras que



incluya este inciso para que se pueda evitar confundir que cualquier edificio donde se presten estos servicios con un hotel, teniendo en cuenta que se trata de dos modalidades de negocio completamente diferentes e independientes. La prestación de servicios de alojamiento no permanente o por corta estadía es un modelo novedoso, propio de las economías colaborativas y que permite a las personas naturales obtener ingresos complementarios o adicionales, sin ser su principal fuente de ingresos, ni dedicarse comercialmente a ello.

Observación No. 6: En caso de que no se acepte la eliminación del numeral, se sugiere cambiar la expresión "propiedad horizontal" por el concepto de "Edificio", teniendo en cuenta que el término "propiedad horizontal" no es un término definido, pero "Edificio" sí. De esta manera, se evita caer en confusiones y ambigüedades que puedan dar interpretaciones diferentes sobre quién se encuentra obligado a cumplir con este artículo en particular. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el término "propiedad horizontal" se encuentra inmerso en diferentes definiciones o términos definidos, lo cual puede crear aún mayor ambigüedad y confusión en la interpretación de esta norma y de su aplicación.

4. Sugerencia de redacción. Respecto del Artículo 31. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

"Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal: **INCISO 9: La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. Se alcanzará con mayoría simple cuando se pretenda revocar una prohibición sobre el destino de unidades privadas al servicio de alojamiento."**

Observación No. 7: Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 73 del Proyecto de Ley este destino ya se encuentra autorizado, salvo prohibición expresa en el reglamento de propiedad horizontal, se sugiere dejar la mayoría calificada únicamente para efectos de prohibir este uso. Para efectos de revocar esta prohibición, es decir, para autorizar nuevamente su uso luego de haber estado prohibido, se sugiere eliminar la mayoría calificada y dejar una mayoría simple. Es decir, la autorización correspondería únicamente a aquellos casos en los que ha estado previamente prohibida, en uso de la facultad de la propiedad horizontal que otorga el artículo 73.

Observación No. 8: Teniendo en cuenta la observación anterior, se sugiere modificar la redacción para que quede claro que la mayoría calificada corresponde a aquellos casos en los que se decida reformar el reglamento de propiedad horizontal para efectos de prohibir el destino de unidades privadas al servicio de alojamiento.



5. Sugerencia de eliminación respecto al Artículo 74 del Proyecto de Ley, mediante el cual se adiciona el Artículo 108 a la Ley 675 de 2001.

En tanto que es un tema que se encuentra ampliamente regulado en la Ley 2088 de 2020. En caso de dejar este artículo, se puede presentar para conflictos de interpretación, en especial teniendo en cuenta que la Ley 2088 de 2020 y las demás normas del sector turismo ya regulan todo el tema de competencias, sanciones, infracciones, etc., para efectos de quienes prestan servicios turísticos, por lo cual se hace innecesario incluirlo en una ley que corresponde a otro sector. En caso de prestarse servicios de alojamiento turístico en contra de lo establecido en esta ley, se aplicaría el régimen especial contenido en la Ley 300 de 1996, Ley 2068 de 2020 y demás normas que las reglamentan, complementan, adicionan y/o sustituyan.

6. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 78. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

"Régimen de Transición Artículo 111". Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos y para que quien detente titularidad o tenencia legítima de propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de inmuebles de uso mixto y propiedad horizontal para inmuebles de alojamiento cumplimiento a las obligaciones contempladas en la presente ley. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos internos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces."

Observación No. 9: Se recomienda incluir en el régimen de transición el cumplimiento de las obligaciones adicionales que impone esta ley, aparte de las reformas en los reglamentos correspondientes, de manera que no se limite el régimen de transición a únicamente parte de la norma, sino que todos los actores tengan la posibilidad de adecuarse y adaptarse a esta norma, para evitar que incurran en infracciones y deban suspender sus actividades para su cumplimiento. En caso de suspender sus actividades, las cuales tienen un objeto lícito por ajustarse a las permitidas por la ley, se podría constituir una limitación a sus derechos al trabajo (artículo 25 de la Constitución Política de Colombia) y a la libertad de empresa (artículo 333 de la Constitución Política de Colombia).



7. Sugerencia de eliminación del numeral 1° del Artículo 59 de la Ley 675 de 2001 (modificado por el artículo 46 del Proyecto de Ley), según el cual se debe publicar en una lista de circulación los infractores de las normas y sus conductas.

Observación No. 10: Dicha publicación sería una violación al derecho a la intimidad, a su buen nombre y a la protección de sus datos personales, derechos fundamentales conforme al Artículo 15 de la Constitución Política de Colombia, en tanto que una publicación de este estilo sobrepasa la esfera de intimidad del infractor, pues la divulgación de esta información podría generar discriminación. Así mismo, afectaría el derecho a habeas data y tendría un impacto frente a su reputación pública la información personal del titular, lo que haría posible identificarlo con estas publicaciones. Así mismo, vulnera los principios de finalidad legítima y de libertad y se realizaría sin autorización sin estar en uno de los casos en que la ley no exige consentimiento previo, expreso e informado para el tratamiento de los datos personales.

8. Sugerencia de modificación del numeral 2° del Artículo 59 de la Ley 675 de 2001, modificado por el Artículo 46 del Proyecto de Ley por la siguiente redacción:

"2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Las multas se aplicarán de la siguiente manera:
a) Si se trata de un incumplimiento por primera vez, la multa no podrá ser superior a la mitad (0.5) del valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición.
b) Si se trata de un incumplimiento reincidente, la multa no podrá ser superior a una (1) vez el valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición.
c) Si se trata de un incumplimiento reincidente que no se ha subsanado, la multa no podrá ser superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición."

Observación No. 11: Se recomienda que las multas pecuniarias sean proporcionales a las infracciones y que haya una escala definida de las mismas.

9. Sugerencia de modificación al Artículo 5. Parágrafo. Sistemas de Información respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:



"Parágrafo. En el caso de Edificios de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso comercial y de servicios, residencial sea superior inferior al 80 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible por parte de la Administración como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueban las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales."

Observación No. 12: Se recomienda modificar el término "propiedad horizontal" por el de "Edificio", en tanto que el primero no es un término definido del Proyecto de Ley y el segundo sí está definido en el glosario propuesto. Cambiar el término y utilizar uno que sí se encuentre definido evita incongruencias y confusiones.

Observación No. 13: Adicionalmente, se sugiere dejar claro que es la administración del edificio en cumplimiento de sus funciones quien está obligado a dar cumplimiento a esta obligación, para evitar que se entienda que puede ser otros órganos de gobierno del edificio o incluso los mismos copropietarios.

Observación No. 14: Por otra parte, para dar consistencia al artículo con los usos definidos en el artículo 4° del Proyecto de Ley que modifica el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, se recomienda un menor porcentaje para definir en qué edificios se encuentra esta obligación.

Esperando haber contribuido de manera positiva con nuestros aportes, quedamos atentos a cualquier inquietud o ampliación de la información que consideren pertinente.

Agradeciendo la atención prestada, me suscribo de usted con sentimientos de consideración y aprecio.

Cordialmente,

ALBERTO SAMUEL YOHAI
 Presidente
 Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones - CCIT

MARÍA FERNANDA QUÍÑONES Z.
 Presidente
 Cámara Colombiana de Comercio Electrónico - CCCE

Bogotá 28 de agosto de 2021

HS
GERMAN VARON COTRINO
 Presidente Comisión Primera del Senado
CONGRESO NACIONAL COLOMBIANO
 Bogotá D.C. - Colombia

Honorable Senador

Agradeciendo en primera instancia el espacio de participación en la Audiencia Pública Virtual a realizarse el próximo martes 31 de agosto de 2021, en la Comisión que Usted Preside.

En mi condición de delegado por Bogotá a la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal y como docente del grupo Lonja Autoreguladores, me permito manifestar nuestra solicitud en lo que respecta al proyecto de reforma 301 que cursa ya en el senado de la república.

La ley 675 de 2001 en su ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL, precisa: "La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios."

En el proyecto de reforma 301 en su ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL, plantea: "La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales."

Consideramos que se debe precisar la relación de los planos aprobados a través de las licencias de construcción y se propone puntualizar este punto en este artículo de la siguiente manera:

ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL, propuesta:

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como todos los planos aprobados y que hacen parte de la licencia de construcción y urbanismo, tales como estructurales, arquitectónicos, urbanísticos, de propiedad horizontal, planos record, equipos hidroneumáticos, red contra incendio, redes eléctricas, hidrosanitarias, telecomunicaciones, certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios esenciales y de habitabilidad, manuales de uso y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Agradeciendo de antemano, su estudio y referenciación a la presente propuesta,

Cordialmente,

EDGAR GOYENECHÉ MUÑOZ

Arquitecto

Delegado Mesa Nacional de Propiedad Horizontal

Cel 3108526881

Correo electrónico:

edgargoyeneché41@yahoo.com

Bogotá 28 de agosto de 2021

HS

GERMAN VARON COTRINO

Presidente Comisión Primera del Senado

CONGRESO NACIONAL COLOMBIANO

Bogotá D.C. - Colombia

Honorable Senador

Agradeciendo en primera instancia el espacio de participación en la Audiencia Pública Virtual a realizarse el próximo martes 31 de agosto de 2021, en la Comisión que Usted Preside.

En mi condición de delegada de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal y como directora general de la Lonja de Propiedad Horizontal, Avaluadores y Constructores de Colombia ahora bajo la sigla Lonja Autorreguladores, me permito manifestar nuestra solicitud en lo que respecta al proyecto de reforma 301 que cursa ya en el senado de la república y lo que respecta en su artículo 93.

Objetivo.

Apoyar técnica y jurídicamente el análisis del proyecto de Ley presentado basado en nuestros conocimientos profesionales, experiencia como gremio asesor de la Propiedad Horizontal en Colombia y capacitadores en temas de PH; dado su impacto e importancia para el desarrollo del gremio y su rol tan importante en la sociedad.

PONENCIA DE MODIFICACION AL ARTICULO 93 DEL PL PROPIEDAD HORIZONTAL 301 de 2020 CAMARA DE REPRESENTANTES

Parte Motiva:

Actualmente en Colombia y a título de legislación, el avance importante que existe en relación a temas legislativos inmobiliarios ocurrió con la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador, la cual centralizó y reguló dicha actividad. En razón a lo anterior, es importante que todas las iniciativas legislativas que nazcan en torno a este sector, estén alineadas en sus exigencias y contenidos para unificar el gremio y fortalecer

estas actividades que en nuestro país, hacen parte de una economía en constante crecimiento.

Basado en lo anterior, es importante tener en cuenta que la exigencia a la profesionalización del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia no sólo debe basarse en su formación académica como lo menciona el proyecto de Ley, sino también, en la certificación y garantía que debe acreditar todo ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el saber hacer, saber ejercer su actividad, basado en la experiencia, ya que tan sólo una certificación académica, su estudio y el adquirir conocimientos específicos sobre este campo, no es suficiente para ser garantes en la administración de propiedad horizontal: lo anterior garantiza armonía en la convivencia y la exhortación a la inversión en esta clase de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, pujante renglón de la economía nacional.

Es de suma importancia para la sociedad, exigir de quien administra un bien común que le pertenece, exigir un mínimo de idoneidad, soportado en la práctica y en las normas de competencias laborales que existen y son creadas por el SENA para esta ocupación.

Si no se legisla al respecto y no se hace obligatoria la exigencia de habilidades y capacidad de administrar copropiedades, serán comunes las perturbaciones a la posesión, habrá intranquilidad ciudadana, falta de incorporar procesos normativos y técnicos en dichas administraciones, se puede afectar la seguridad interna y externa, se continuará con una administración de garaje y no de gerencia.

De cara a lo anterior solicitamos al honorable senado en este debate sea tenida en cuenta la adecuada redacción a este artículo, lo cual establece de manera clara los requisitos en materia de formación y certificación laboral exigirse para el administrador de propiedad horizontal, el cual además mantiene un error de forma y de fondo al precisar (...) "...o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia..."; toda vez que el ONAC - Organismo Nacional de Acreditación de Colombia como entidad acreditadora en Colombia, otorga dicha acreditación no al Administrador de Propiedad Horizontal sino a los Organismos de Evaluación de la conformidad como persona jurídica; para que éste a su vez certifique la idoneidad y experiencia del mismo en su Saber Hacer a través de un proceso de evaluación. Se hace necesario que los administradores de propiedad horizontal en Colombia, estén en constante evaluación y actualización de sus conocimientos.

Dentro del artículo en mención se sugiere omitir el párrafo de Administrador Ad Honorem ya que existe una contradicción entre los requisitos y exigencias que pretende la Ley para que dicha actividad, se busca evitar la continuidad de esta actividad de manera casual al pensionado o propietario sin empleo, se busca profesionalizar dicha actividad por lo tanto no es viable un administrador ad

honorem, que no devengue por un trabajo de tal envergadura y trascendencia para las comunidades

Modificaciones sugeridas subrayadas fuera de texto original:

(...)

ARTÍCULO 93^o. REQUISITOS. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC bajo la norma ISO 17024. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

PARÁGRAFO 1^o. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años por medio de certificado de competencias laborales emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC bajo la norma ISO 17024.

Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

PARÁGRAFO 2º. ADMINISTRADORES AD-HONOREM. En caso de que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Elaboro:

ERIKA LILIANA CUBILLOS CADENA
Abogada Especialista en Derecho Urbano y Legislación en la Construcción
Directora Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia ahora bajo la sigla: LONJA AUTOREGULADORES



Bogotá D.C., 30 de agosto de 2021

Señores
Senado de la República
Ciudad

Asunto: Observaciones Ley 675

A continuación, relacionamos las observaciones realizadas para ser tratadas en la audiencia pública del día de mañana de forma virtual en relación al proyecto 301, específicamente al artículo 93 – Certificación por Competencia.

ACTUALMENTE: ARTICULO 93

Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.



MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 93

En el propuesto artículo 93 se debe realizar la siguiente precisión subrayada: Es importante hacer la siguiente aclaración

2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por organismos certificadores de competencia de personas debidamente acreditados por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC.

JUSTIFICACIÓN:

EL ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION DE COLOMBIA ONAC no realiza certificación a personas naturales, sino acredita a los organismos que certifican la competencia de las personas, ONAC es el organismo reconocido y designado en el decreto 1595 del 2015, que dará a la ley esta importante garantía para su aplicación eficaz y la protección de los derechos de los copropietarios, al ser el organismo de acreditación y evaluar de manera independiente y con normas internacionales a los organismo de certificación de la competencia, por lo cual, lo que debe establecer el requisito es que el administrador cuente con el certificado de su competencia otorgado por un ORGANISMO DE CERTIFICACION QUE ESTE ACREDITADO POR ONAC, de acuerdo con la autorización que le otorga el decreto 1595 de 2015, del sistema nacional de la calidad en Colombia.



ANEXO 1. JUSTIFICACION DE LA CERTIFICACION:

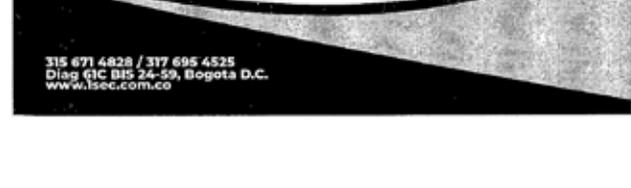
de acuerdo con el decreto 654 de 2021 el cual adopta marco nacional de cualificaciones se establece para el tema de certificación de competencias lo siguiente:

Que el artículo 194 de la Ley 1955 de 2019, aprobatoria del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, creó "el Sistema Nacional de Cualificaciones (SNC) como un conjunto de políticas, instrumentos, componentes y procesos necesarios para elevar la educación y formación a las necesidades sociales y productivas del país y que promueva el reconocimiento de aprendizajes, el desarrollo personal y profesional de sus ciudadanos, la inserción o reinsertión laboral y el desarrollo productivo del país. A su vez establece que son componentes del SNC el Marco Nacional de Cualificaciones (MNC), los subsistemas de aseguramiento de la calidad de la educación y la formación, de normalización de competencias y de evaluación y **DISPOSICIÓN 001 (000000001) el esquema de movilidad educativa y formativa, así como la plataforma de información del SNC.**"

Que la Clasificación de Ocupaciones es un referente para diversos usos en la educación y la formación, para la normalización y la certificación de competencias laborales, para los empleadores, para el Servicio Público de Empleo, los trabajadores, estudiantes y aprendices.

En Colombia ya existen revisiones de constitucionalidad de la certificación de la competencia acreditada con la norma internacional ISO/IEC 17024 de acuerdo con la corte constitucional es una medida adecuada para reducir riesgos sociales, en el caso de los evaluadores.

De conformidad con lo sostenido por la Corte Constitucional en la Sentencia C-385 de 2015: "La certificación de la entidad de evaluación es una medida adecuada para lograr reducir riesgos sociales de la actividad de la evaluación, pues entidades imparciales que conocen de la materia acreditarán al tasador en su ejercicio, reconocimiento que dará presunción de aptitud a la persona. La aprobación del evaluador debe realizarse con base en la norma ISO 17024, reglamentación que indica la forma en que deben acreditarse a las personas con el fin de demostrar que ésta cumple con el esquema de la certificación. La citada normatividad de calidad aprueba las entidades que realizan la acreditación del evaluador y los procedimientos que éstas deben seguir para ejecutar esa labor





Artículo 2.2.4.2.7. Una de la Clasificación Ocho de Ocupaciones para Colombia - COOC, La Clasificación Ocho de Ocupaciones para Colombia - COOC debe ser adicionada con los siguientes ítems:

1) Producción y vivienda de edificaciones vitícolas.

DECRETO NUMERO 054 DE 2021 - Folio 9 de 38

Consejo del Estado. Por el cual se adiciona dentro del Capítulo 3 del Título 8 de la Parte 2 del Libro 7 del Decreto 1075 de 2015, Gaceta del Poder Judicial, la materia de **(Producción Ocho de Ocupaciones Colombia - COOC y de edificaciones vitícolas)**.

2) Administración de competencias laborales.

3) Como herramienta para la prestación de servicios de gestión y educación en español, la intermediación laboral, la gestión del talento humano, y la orientación vocacional y ocupacional.

4) Presentación de resultados de estudios de análisis ocupacionales del mercado laboral.

5) Rotorio para la detección de las ocupaciones y roles nuevos del servicio de egresados.

6) Instrumento único de registro para:

- 6.1. Situaciones, comunicación y actualización de mapas ocupacionales del sector productivo colombiano.
- 6.2. Planificación de la educación y la formación para el trabajo.
- 6.3. Clarificación curricular de los programas de educación y formación para el trabajo.
- 6.4. Diseño de catálogos de cualificaciones referenciados en el Marco Nacional de Cualificaciones.
- 6.5. Revisión y gestión de **diagnósticos, planes de desarrollo y justificaciones** de competencias laborales.

315 671 4828 / 317 695 4525
Diag 61C BIS 24-59, Bogotá D.C.
www.isec.com.co



OBSERVACIONES: párrafo 2 de art 93.

Los administradores ad honorem deben cumplir los mismos requisitos de inscripción que los demás debido a que está ejerciendo el ejercicio de la administración y la inscripción no se puede suspender en competencia del administrador al pago o no del ejercicio de la actividad. Los derechos de los copropietarios quedarían desprotegidos al permitir que la administración la ejerza persona que no haya demostrado su competencia para cumplir las responsabilidades especificadas en la actual ley 675 y las que la modifiquen o adicionen, ni sus responsabilidades como representante legal de la copropiedad.

Es análogamente como si un abogado que ejerce ad honorem, tenga tarjeta profesional sin demostrar los mínimos requisitos.

Este párrafo sería una vía escapatoria para los administradores que quieren evadir los requisitos de inscripción se declaran ad honorem y lograrían ingresar al sistema. No es claro en la ley el mantenimiento en el sistema de registro y como se cambiaría el administrador si ingresa vía ad honorem y luego ejercen con registro su actividad ya con cobro.

Agradecemos la atención prestada por su parte y quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,



EVE PLANCO BECERRA
GERENTE GENERAL
1 SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD SAS – ISEC

315 671 4828 / 317 695 4525
Diag 61C BIS 24-59, Bogotá D.C.
www.isec.com.co

30 de agosto de 2021
0901-01UP-053

Señor:
Guillermo León Giraldo Gil
Secretario General
Comisión Primera Constitucional
Senado de la República
Comisionados@senadogov.co
Bogotá D.C.

Asunto: Inscripción como interviniente en la Audiencia Pública del 21 de agosto de 2021 a las 10:00am.

Estimado secretario General:

Cordial saludo, en calidad de Representante a la Cámara por Bogotá y como autor del proyecto en cita, de manera respetuosa solicito inscribirse en la Audiencia Pública del 31 de agosto de 2021 a las 10:00am, que desarrollará la participación ciudadana respecto del Proyecto de Ley 511 de 2021 Senado y 301 de 2020 Cámara, "por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".

En consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 251 de la Ley 3 de 1992 y su modificación para la intervención en los siguientes términos:

I. **Contextualización de PH en el país:**

Los datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Cámaras) indican que el 36,2% de las viviendas que se desarrollan en el país son apartamentos. Una tendencia que se confirma en las principales ciudades y que tiene relación -entre otras razones- con la falta de suelo.

Asimismo, por ejemplo, el uso de los departamentos con más edificios y, en consecuencia, con más apartamentos. Así, datos recabados por constructores de Urbanía al finalizar el 2019 advertían que "a las familias no les gusta vivir en edificaciones de altura. Sin embargo, el porcentaje de quienes quieren habitar un apartamento aumentó de 3 por ciento en el 2015 a 19 por ciento en el 2016", y así ocurre en otras ciudades, donde los edificios llegaron para quedarse.

De acuerdo al Censo del 2018 se registró un incremento importante de apartamentos como lugares de habitación en Colombia, el uso de casas pasó del 98% al 81%, perdiendo una quinta de 8 puntos porcentuales, mientras que los apartamentos pasaron del 25% al 33% a nivel nacional en

Presidencia, febrero 16 de 2021 y del <http://www.parlamentario.co/colombia/temas/temas/temas>

Jose Jaime Urdáñez | @jurdanez | Jose Jaime Urdáñez | www.parlamentario.co/colombia



comparación con 2005. Los porcentajes reflejan cambios significativos dependiendo del lugar que se analiza del país. "En las cabeceras municipales, las casas pasan de tener una participación del 61% al 54%, y los apartamentos que tenían 33% en nacional, tienen una participación del 41%".

En las principales ciudades del país como Bogotá, Medellín y Barranquilla el agua de apartamentos es aún mayor que el promedio nacional. En el caso de Bogotá, "donde hay aproximadamente 7,2 millones de habitantes, la participación de apartamentos es del 61%, mientras que las casas tienen una participación del 33%". En ciudades intermedias como Cartagena, Tunja y Pereira, el porcentaje de casas es relativamente superior, mientras que en otros casos como el de Popayán donde las casas corresponden a un 74,2% y los apartamentos a 20,3%, siendo una ciudad con mucha su desarrollo urbano con un componente poblacional.

El aumento de la construcción de apartamentos nuevos en Bogotá. El Secretario de Hábitat registra un 85% de las viviendas construidas entre el año 2005 y 2018, es decir 415 mil apartamentos en los últimos 13 años.

Feró el caso de la PH en Bogotá:

Según Catastro de Bogotá, a la fecha, hay registrados 52.147 PH en 20 localidades de Bogotá D.C. Las cuales representan 1.821.373 de unidades habitacionales, destinadas al 89% al uso residencial y el 9,5% al uso comercial.

Si bien, entre el 2014 y el 2017, el uso de casas pasó del 35% al 26,9% y el uso de departamentos creció del 61,2% al 68,8%. Hoy en día, el 70% de la vivienda en Bogotá D.C. es en PH.

II. **Diseño del Proyecto de Ley:**

La presente Ley conserva el objeto de reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, por la cual se le otorgó el régimen de propiedad horizontal en Colombia desde el 01 de agosto de 2001, conservando su núcleo esencial del derecho de propiedad, adaptándose a la realidad de los diferentes medios de agrupación urbana y brindando mejores herramientas para su electrividad.

En suma, esta iniciativa cumple vacíos normativos de la Ley 675 de 2001 que por más de 20 años existen, está en cuanto a la exigencia de títulos de idoneidad para los administradores de propiedad horizontal, regular el ejercicio de los miembros del consejo de administración, del comité de convivencia, el régimen de vigilancia y control, entre otros.

III. **Estructura de articulado:**

Un Título, 6 Capítulos y 79 artículos, los cuales desarrollan 7 ejes de preponderancia.

Jose Jaime Urdáñez | @jurdanez | Jose Jaime Urdáñez | www.parlamentario.co/colombia



IV. Resumen de la Pondera para Segundo Debate.

El proyecto de Ley contiene siete propuestas principales, en las cuales para la segunda ponencia se complementaron, así:

- 1) La inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en la operatividad de la propiedad horizontal.

Se incorporó el almacenamiento de nube entre las herramientas de las TIC, es decir, se agota el uso de un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, de manera adicional a la página web y medios telemáticos, hoy en día fenómeno por ejemplo Google Drive, que es gratuito y seguro.

- 2) El procedimiento de entrega de bienes comunes de uso y goce general por parte del propietario inicial y al sistema de reparto en caso de renuncia a recibir o entregar los bienes con enfiteusis diferencial en propiedades horizontales de estratos socio-económicos 1 y 2.

Se conserva en el procedimiento de entrega de bienes comunes que este sujeta cuando se haya terminado la asignación de un número de bienes privados que represente por lo menos el (5%) de los coeficientes de copropiedad. Antes se tenía que proceder entre el 40% y 60%.

Se adiciona que, los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

- 3) Modificaciones en las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos de administración, incluyendo la Multitud como órgano de gobierno en propiedades horizontales por niveles.

Se incorpora la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en materia de participación, deliberación y votación. Ante dicho cumplimiento por parte de las autoridades internas de la copropiedad, no se da obligación penalmente los descuentos para esta población.

- 4) La creación de un sistema de registro, infracciones y sanciones para los administradores de la propiedad horizontal que garantice la idoneidad de su mismo.

A cargo de la Cámara de Comercio será el Registro Único de Administradores de PH, se conservan los requisitos de ser bachiller, acreditar formación académica al menos en grado de tecnólogo o acreditar formación para el empleo homologa.

Se aumenta de 12 meses a 2 años la transición para acreditarse, y se reduce de 3 años a 2 años la experiencia laboral para acceder a dicha acreditación en el periodo de transición.

JOSE JAIME USATEGUI
 José Jaime Usategui | @joseusategui | José Jaime Usategui | www.joseusategui.com

Se adiciona que la solicitud de copropiedad conmuta y posesión de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y consultes del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. Se estudia la posibilidad que el pago por la inscripción en el Registro se realice por una única vez y su renovación sea gratuita.

Se incorpora que, los administradores Ad-Honorem no deberán cumplir con los requisitos pero deberá dejar constancia al momento de la inscripción de esa ocupancia.

Se conserva que, la autoridad territorial será la encargada de la ejecución de sanciones mediante el proceso administrativo sancionatorio del CRACA, adicional de que esto será, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos en cualquier tiempo.

Además, se mantienen los tipos de sanción anunciados desde la radicación del PH, de multa y suspensión del Registro:

- 5) El desarrollo de un régimen de inscripción, vigilancia y control de la propiedad horizontal a cargo de la autoridad territorial, con prevalencia del Factor patrimonial.

Se incluye que, las entidades competentes deberán promover la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal para el ejercicio del NIC, con el apoyo de fortalecer la inserción laboral en el área.

- 6) La transición a un régimen consensado integrado por el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y Consejos Locales de Propiedad Horizontal en fomento de la participación ciudadana con enfoque inclusivo.

- 7) Se mantiene la regulación de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal y su deber de concordar con el Plan de Ordenamiento Territorial, en otros, se ajustaron términos por ejemplo, el servicio turístico cambió a servicio de hospedaje y alojamiento.

En cumplimiento, se propone formalizar las funciones del Comité de Convivencia como patrocinador de fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de amistad respetando el yerno de quitarle la potestad sancionadora dispuesto en primera ponencia por el hecho de conservar la jurisdicción administrativa sin reflejo en choque de competencias.

Además, en la segunda ponencia se cita por la inclusión de la población en condición de discapacidad dentro del desarrollo funcional de la copropiedad, se promueve la articulación de un protocolo para la violencia intrafamiliar dentro de las copropiedades por parte de los comités de convivencia con las entidades competentes, Alcaldías y Ministerio, entre otros hechos dispuesto para la seguridad de los vinculados al régimen de propiedad horizontal.

JOSE JAIME USATEGUI
 José Jaime Usategui | @joseusategui | José Jaime Usategui | www.joseusategui.com

II. Otros cambios destacables en Segunda Ponencia de Cámara:

- Se establece un plazo perentorio (5) años para la implementación de las TIC y la creación de la PH de estratos 1 y 2 en dicho plazo.
- Se aclara que, la prohibición de iniciar el ingreso a los bienes de dominio particular procede ante la presentación de una orden judicial ejecutoriada que lo impida.
- Se elimina del sueldo positivo en el trámite de certificación de la Representación Legal de la PH, se cambia por establecer un plazo de (10) días hábiles para dar respuesta además a la sanción disciplinaria de multa por 25 VI (hay un \$907.700 * 25 VI) al funcionario competente en el ámbito que no haya cumplido el tiempo de respuesta.
- Se incorpora la observación de crear disposiciones con enfoque embocador para la inscripción de contratos de la copropiedad, con enfoque anti-trámite para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la PH en la Alcaldía, ya que volver a presentar documentos que ya han sido presentados antes no es eficiente.
- Se aclara que, las "zonas de riesgo de uso público" declaradas dentro de la PH por parte de la autoridad competente, los propietarios directamente afectados por la declaración, podrán solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de PH.
- Se propone reducir el quórum de aprobación de (100% a 70%), para que por una sola vez los titulares de dominio de PH de uso diferente al residencial, puedan transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación a otra forma de colaboración que asenda, garantizando los derechos adquiridos de los propietarios ovinarios.
- Se establece que, el Gobierno Nacional deberá reglamentar la ejecución de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parvo, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales en cobro de intereses, que sea aplicable a todas las PH que por sus condiciones de riesgo no encuadren en seguro que las cubra.
- Se incorpora como función del Administrador, verificar la proyección, bienestar y permanencia de los inquilinarios y de los asesores de vivienda, con la obligación de reportar las fallas ante las autoridades correspondientes.
- Se aclara la prohibición para los miembros del consejo de administración de prestar servicios a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función es exclusiva del administrador, además por lo omisión, fuera mayor o con perjuicio la requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que s'ho comente.
- Se adiciona la propuesta ecológica, de implementar en 5 años procesos de separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos.

JOSE JAIME USATEGUI
 José Jaime Usategui | @joseusategui | José Jaime Usategui | www.joseusategui.com

Inclusión como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, plomo y aceite de cocina usado.

Lo anterior tuvo en cuenta los casos ocurridos en Bogotá D.C.

1. Las deficiencias en la construcción de vías de acceso del Conjunto de Vivienda Caltarrava en afectación a los miembros heridos en combate de la Fuerza Pública, (Julio 2020)
2. Multa por \$75.124.200 de la SIC a copropiedad en la localidad de Chaparral, por indebido tratamiento de datos personales, con afectación de viviendas al ser radicado el 02 de mayo de 2019, fueron 7 sanciones por lo mismo a diferentes copropiedades.
3. Muerte de un niño de 11 años al caer de un espacio de una copropiedad en la localidad de Kennedy, que no tenía certificación de revisión vigente, (2 nov 2020)
4. Muerte de una vigilante dentro de una copropiedad en Rosales, quien había trabajado 20 días por 34 horas diarias, en precarias condiciones laborales y de salud durante pandémica (07 mayo de 2020) caso Eddy Fonseca
5. Las problemáticas del Conjunto Vista I en la localidad de Usaquén, Bogotá D.C., por precarios estándares, el fomento de la corrupción, irregularidades en el proceso de administración, indebida ejecución de actos, muerte de un vigilante sin seguridad social, fraude procesal, entre otras. (Nov 2020)

Finalmente, el proyecto de Ley garantiza la seguridad física, económica y jurídica de los propietarios, inquilinarios, visitantes, personal vinculado y del administrador de PH, a través de herramientas jurídicas dentro de un régimen sancionatorio administrativo que enmarca infracciones y sanciones, en aras de mitigar el riesgo social de la copropiedad, poderosas, derechos fundamentales, sociales y económicos.

JOSE JAIME USATEGUI
 José Jaime Usategui | @joseusategui | José Jaime Usategui | www.joseusategui.com



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 1 / 15

JD-6-2021-06-013
 Bogotá, D.C., 30 de agosto de 2021

Señores
SENADO DE LA REPUBLICA
Comisión Primera de Senado
 Atn: Doctor **Germán Varón Cotrino**
 Honorable Senador
 Presidente Comisión Primera.
 Senadores Integrantes de la Comisión Primera
 De Senado.
 Senador Ponente y Senadores Coautores
 del Proyecto de Ley 301 Cámara 2020.
 comisión.primer@senado.gov.co
 La Ciudad

Asunto: JD-S-2021-08-013 **Solicitud de Archivo Definitivo**
Proyecto de Ley 511 Senado 2021.
Proyecto de Ley 301 Cámara 2020.

Respetados Honorables Senadores de la República
 Honorables Senadores de la Comisión Primera,
 Presidente Comisión Primera, Dr. *Germán Varón Cotrino*.
 Presidente Senado H. Senador, Dr. Juan Diego Gómez,
 Primera Vicepresidencia Senado H. Senador, Dra. Esperanza Andrade de Osso,
 Secretario Comisión: Dr Guillermo León Giraldo Gil.

Dado que: "La Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente del H. Senado de la República informa que, para esta audiencia, la presencia será mixta a través de la plataforma ZOOM, la invitación para la conexión, el ID y la contraseña se enviará vía WhatsApp". CONVOCADA POR LA MESA DIRECTIVA DE LA COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA. MEDIANTE RESOLUCION No. 02 DEL 24 DE AGOSTO DE 2021 CUATRENIO 2018 - 2022 LEGISLATURA 2021 - 2022 PRIMER PERIODO DIA: Martes 31 de agosto de 2021 LUGAR: Salón Guillermo Valencia- Capitolio Nacional Primer Piso y Plataforma Zoom. HORA: 10:00 A.M.

Solicito en consecuencia ser inscrito y de esta forma confiando poder participar formalmente, en representación de la Ciudadanía organizada como **Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, Instancia de Participación - MDCdePHip** para esta audiencia pública con presencia ó participación mixta; para suministrarle información que se requiera, puede comunicarse por nuestro em@il alterno: guillamontana@gmail.com ó al celular 300 267 5355 con whatsapp.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 2 / 15

Anexo el texto del Documento de la Ciudadanía Residente en Propiedad Horizontal:

Motivaciones Ciudadanas de una Solicitud de Archivo definitivo del PdeLey 511 Senado 2021 y/ó 301 Cámara 2020.

Solicitamos con respeto pero con criterio y razones suficientes, perentoriamente **se suspenda el proceso de trámite del: Proyecto de Ley 301 Cámara del 2020 y se Archive Definitivamente por inconveniente Social y Jurídicamente lesivo ante la Ciudadanía Residente de Propiedad Horizontal de Colombia** que se adelanta en el Honorable Congreso de la República de modo apresurado desde la autoridad del Proyecto de Ley, al pretender buscar la aprobación de esta iniciativa sin consideraciones mínimas del respeto, la atención, la escucha y la consideración por la Ciudadanía y en particular los residente en propiedad horizontal.

Este documento se presentó inicialmente a los parlamentarios de la Comisión Primera de Cámara de Representantes teniendo presente los avances en el paso a paso dentro de la Legislatura, hoy, lo hacemos a lo integrantes del Senado de la República y nuestra solicitud se sustenta en dos capítulos o sentidos donde se plasman nuestras respetuosas consideraciones como Ciudadanos Residentes en Propiedad Horizontal, así:

- I Sobre los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador.
- II Motivaciones, Consideraciones o Comentarios de la Ciudadanía.

• I Sobre los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador.
 Diremos que, vemos con gran preocupación que en ese proyecto se cambia el objeto y sus condiciones importantes al Régimen Especial de Propiedad Horizontal (Ley 182 de 1948) complementada en la Ley 675 de 2001 - estimada por académicos de Propiedad Horizontal en el exterior, como: "la mejor y más completa de América"- lo que es acaecido en las 7 décadas anteriores de avanzar se está dejando en inseguridad jurídica el régimen de propiedad horizontal existente.

Queremos resaltar la importancia y piedra angular que en la Ley el principio de Lo general prima ante el interés particular, entre otros.

Consideramos respecto del proyecto que, por su conformación y presentación, -sin olvidar apreciaciones de los Académicos connotados y Teóricos de Propiedad Horizontal- el proyecto de ley se plantea sin observancia a la metodología o técnica legislativa.

Sin rigor jurídico y aún más se hace de manera desordenada. Con una conceptualización imprecisa sin considerar las definiciones propias. Generando un glosario nuevo que además es confuso e impreciso.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 3 / 15

que significa la Coautoría de la "Primera Dama de Bogotá" donde a propósito "el nivel de atención y escucha a la ciudadanía" ha sido totalmente cerrado como inexistente respecto de temas que se pretenden implementar y se encuentran no sólo en el espíritu sino en la normatividad pretendida del proyecto de ley.

En detrimento de la economía familiar de los millones de familias de colombianos que viven bajo el régimen especial de propiedad.

Curamos de manera amable, pero con carácter que el respeto por lo general que se merece el ciudadano residente en propiedad horizontal ante el interés particular que se evidencia a lo largo del proyecto.

Se presenta este proyecto después de 73 años -29 de diciembre de 1948- después de estar instaurado y en vigencia el Régimen Especial de Propiedad Horizontal, luego el título ya es una negación de la realidad ó es una intencionalidad.

Dicen que en época preelectoral se ven cosas que en otro momento no se dan.

"... el proyecto pone en grave estado de deterioro las relaciones entre los mismos residentes y las designados para administrar sus Bienes: los Administradores, proporcionándoles una serie de "Poderes Ilimitados" y "abisma" y menosprecia a relación de los residentes y su participación activa de incidencia en las decisiones que comprometen su propio bienestar en el Estado. Con el proyecto, El Estado en cualquiera de sus Nuevas formas y definiciones corrompe la relación Estado-Residente-Gremios Económicos -Bienestar Social; Este proyecto de Ley, escusándose de forma paradójica con la falacia de "Adaptar las Leyes A Las Nuevas Circunstancias y Necesidades" destruyen la forma de vida que tiene el 75 % de la población residente en centros urbanos (Bogotá, Medellín, Barranquilla, Ibagué, Bucaramanga, Cartagena, entre otros) y que poco a poco, este tipo de estructura, se ha venido implementando en el área rural pudiente (La Calera, Chía, Cota, Zipaquirá, Tocancipá, entre otros), y teniendo como único eje de El beneficio de Entes claramente definidos como sectores como Seguros, Constructoras, Administradoras de Bienes Raíces, y perjudicando al Residente de Propiedad Horizontal Residencial, Comercial y Mixto (que es el 75% en Colombia) y que es "un mercado al cual hay que explotar".

Bajo estas circunstancias se tiene que el proyecto de Ley 301 de 2020 planteado es una verdadera falacia y no representa soluciones; y al contrario presentan mas trabas y facilita el actuar de los corruptos y de los gremios que realizan practicas "non sanas" y hasta destructivas con la economía que lo sostiene. Así tenemos:

1. Para construir la norma se han recurrido a los Gremios Económicos, Financieros y Constructores que interviene en una mínima parte de lo que es realmente la formación de la Comunidad: la construcción



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 4 / 15

4. Adiciona los "lotes" como propiedad Horizontal sin que se tenga construcción o disposición de la misma: son absurdos incoherentes y hasta maquiavélicos: es disponer de una piscina sin haber construido un lote.
5. Dentro de las definiciones, por ejemplo (Edificio), está incluyendo las casas de uno (1) o más pisos, y no el contexto de copropiedad: en un absurdo desde su concepción.

Inconsistencias como estas, y eso que solo hemos examinado, para el documento, las definiciones, ya encontramos falencias, falacias, contradicciones y absurdos en los cuales, los exponentes, y en especial el H.R. *JOSÉ DANIEL LÓPEZ*, ha hecho incurrir a los demás H.R. y H. Senadoras en equivocaciones conceptuales que, en el ámbito de la Propiedad Horizontal, resultan nefastos y poco razonables."

• II Razones ó Comentarios de la Ciudadanía Residente en propiedad horizontal.

Hacen parte de estas opiniones ó conceptos de cada uno de los Invitados a la Junta Directiva de la MDCdePH con miras a Cita con el citado autor, las contribuciones que hacen en su orden, las siguientes:

Primero los integrantes de la Junta Directiva de la MDCdePHip y luego al final en su orden los comentarios solicitados a profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal, como:

De la Contadora Pública, Dolly Dávila A. (Documento en un archivo PDF).
 Del Abogado, Yimí Osorio, archivo adjunto en PDF. (5 páginas en Sarchivos).
 Del Sociólogo César A. Mogollón
 Del Ingeniero Jairo Pinto G.

Son Documentos Recibidos y Entregados por la JD de la MDCdePHip al Dr. José Daniel López J. Representante a la Cámara por BogotáDC de aportes no considerados.

Leamos, entonces:
 "Mis comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020, este proyecto pretende derogar la Ley 675 de 2001, sin tener en cuenta alguna modificación a esta ley que, es una ley marco que contiene el sentido social de la propiedad horizontal y es reconocida como una de las mejores normatividades que contemplan todos aspectos de la propiedad horizontal. El proyecto de ley 301 Cámara es nefasto y no contempla las verdaderas necesidades de los habitantes en propiedad horizontal como el tener un ente de I.V.C., también pretende delegar el Registro único de las P.H a la cámara de comercio y beneficiar a los constructores e inmobiliarios. No se contempla la revisión de los altos costos que asumen la P.H. en cuanto a Empresas de Vigilancia y otras leyes que les han obligado a Implementar y no se tiene en cuenta que son entidades sin



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 5 / 15

normativa, jurisprudencia, sentencias, decretos, acuerdos, etc., que existen referentes a PH.”
 P. E. V., TecnólogoPHsena y CidePH.

El borrador del proyecto de una nueva ley de propiedad horizontal está construido para el único beneficio de los constructores, lonjas de propiedad raíz y cámaras de comercio. Olvidó por completo la participación de los ciudadanos residentes (propietarios o no) de la propiedad horizontal, remitiéndose solo a los gremios mencionados. Destruye completamente el poco tejido social logrado en casi veinte años de vigencia de la 675 de 2.001 y no consulta con los interesados, plantea unas nuevas reglas de juego que solo benefician al negocio de la construcción y explotación, por parte de las lonjas, de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal en Colombia.
 O. H. R. Administrador.

“Me disculpan lo duro de esta pequeña radiografía. La función Social y ecológica y de ahí hay unos puntos que me dejan preocupado No se tocan los puntos esenciales, como lo son la separación en la fuente, el vertimiento de aguas residuales a las alcantarillas, y la migración a las energías limpias, zonas comunes alumbradas con energía solar. El artículo 3, la dignidad humana, si no hacen respetar el espacio mínimo vital de 2 Mts 2, por persona, los desarrollos están dispuestos en 35 mts 2, que, restándoles los mobiliarios, las familias con más de tres miembros no podrían vivir en estas construcciones, incoherencia o populismo. Artículo 4, Libre iniciativa empresarial privada, o sea que cualquier persona, aduciendo la ley, podrá montar un emprendimiento en las unidades privadas, si ahora mismo hay conflictos por los negocios al interior de las copropiedades, ¿entonces dónde queda el uso del suelo?, se imagina, si un conjunto de 100 unidades, ¿todos quieren en virtud de la ley y del derecho al trabajo colocar un negocio? Artículo 5, Autonomía y criterio, este punto no es claro y deja el espacio a la interpretación subjetiva y al acomodo de los propietarios, nos atan las manos como administradores. El Artículo 7, contradice a los demás, no hay coherencia En el Artículo 35, dice los administradores, no podrán celebrar acuerdos de pago, sin la autorización de la asamblea, esto nos cohibe y amarra. Artículo 53, todos los administradores tendrán que adquirir una póliza de responsabilidad civil y contractual, esto aumentará los costos en los honorarios y por ende más costos a los propietarios. Artículo 60, en este les imponen a los consejeros funciones, prohibiciones y sanciones, esto es bueno. No me queda muy claro lo de la idoneidad, uno de los requisitos, es que solamente sea bachiller y que cuente con: diplomado en PH con 120 horas y el registro único de administradores de ph. En fin esta ley es un copie y pegue de la otra y le adicionaron unas cosas que contradicen con lo estipulado. La PH, hay que empezarla a enderezar, la o las reformas deben ser estructurales, no podemos seguir viendo como a los malos, a los administradores y consejeros, acá hay que ponerle orden a todos los actores de la PH, vigilancia, aseguradoras, empresas de servicios públicos, proveedores de todo tipo, pero en especial a las constructoras, a las lonjas de



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 6 / 15

que las universidades; para que castiguen y sancionen a los ingenieros y arquitectos, que actúen mal y se vean involucrados en estos procesos.”
 G. S. B., Administrador Público & TecnólogoPHsena.

“Cómo va a ser posible que el constructor en cualquier zona verde del proyecto vendido y entregado, con los años pueda volver a construir? ... Ello quiere decir que los compradores no son dueños de nada! ¡Que el autor de semejante adhesion se ponga en los zapatos de esos clientes!
 L. A. P. Administrador.

“En un país donde la PH ha crecido tanto, como es posible que no haya un ente que regule, controle y sancione y que la nueva ley no contemple. El Señor Representante Daniel López dice que no hay recursos...y entonces la Propiedad Horizontal que, genera empleo, paga impuestos no tiene derecho a nada, hay una pobreza vergonzante y ni siquiera se tuvo en cuenta en la pandemia y el gran alivio “fue gasten el 50% del Fondo de Imprevistos.”
 M. S., CidePH.

“El PdeLey no puede dejar por fuera la Curaduría, entregan edificios sin cumplir siquiera con las mínimas normas que están en vigencia desde 1960, para no decir de las recientes.”
 E. E. M. TecnólogoPHsena, Administradora.

“Desde el año 2005 aproximadamente hasta nuestros días, ahora sitiados por virus y toda clase de parásitos, quienes de una u otra forma somos testigos de la evolución o ¿Involución? De la propiedad horizontal en el país, importante recordar nuestros inicios como “los nuevos ricos” calificativo para los que adquirían su casa, en el primer proyecto piloto de vivienda de interés social ejecutada en la ciudadela el recreo localidad de Bosa. Proyecto “social”, creado e impulsado en el año 1998 por la administración de la época, quien como buen culebrero, para cultivar a la clientela decía: es algo digno de mostrarle al mundo, por lo revolucionario e innovador; “esta zona del sur, contara con las comodidades de mega colegios, zonas de recreación, parques, rutas de transporte, jardines, hospitales vías de acceso etc., etc., es tan maravilloso que los del norte van a querer vivir en este sector. Muchos desconocerán que gran parte de esas promesas no se han materializado, lo que hoy esta es gracias a la presión de los líderes de la época y el acompañamiento de las comunidades. Y así, ha sido siempre, una vez cumplidos sus propósitos, (personales y el de sus amigos), las ciudadanías son echadas a su suerte y al olvido. Fiel reflejo de todo ello, ha sido la lucha sin tregua de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, creada de las entrañas de las ciudadanías que vivimos en propiedad horizontal en Bogotá, décadas de lucha para ser escuchados por los distintos gobiernos tanto distritales como nacional, siendo su gran respuesta el desprecio, la



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 7 / 15

“Comparto plenamente lo manifestado por don César Augusto y por Dn. Jairo, y para la muestra un botón en el ARTÍCULO 52º. Impugnación de decisiones, (dice): “La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del respectivo acto en los términos señalados en el artículo 382 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, y ESO FUE DEROGADO POR LA SENTENCIA C-190/19, además NO TIENE EN CUENTA A LO LARGO DEL DOCUMENTO la Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido que los moradores no propietarios de Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos.”
 E. A. A. F., TecnólogoPHsena, Conciliador en Equidad y Administrador.

“Nuestras propuestas fueron conocidas en su momento por el Dr. David Luna y su pupilo José Daniel, hoy Representante a la Cámara por BogotáDC y realmente nunca tuvieron eco, por lo cual no me interesa, lo lamento y ruego me disculpe.”
 Y. S. C. P., Administradora.

“Este es un documento que puede ser considerado así: en algunos de ellos incorpora el Código Civil y definiciones ya establecidas y repite definiciones y las presentan como “innovación”. “Área Privada Construida: Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas etc.” Sin duda alguna es una redefinición de términos desde el punto de vista de los constructores: Áreas susceptibles de ser sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal: Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al Régimen de que trata la presente Ley. Y repite definiciones y las presentan como “innovación”. Bienes comunes de uso exclusivo: Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. Incorporan “nuevos términos” los cuales ya han sido tenidos en cuenta por constructores Macros y que solo han servido para perjudicar en TODO ASPECTO la administración de los “CONJUNTOS ADJUNTADOS”, dando predominio al mal manejo en todo aspecto de la copropiedad y al enriquecimiento de los miembros de estas SUPERJUNTAS. KENNEDY ES EJEMPLO DE ESTE CONCEPTO. MULTIJUNTA: Es el órgano de gobierno de las agrupaciones de lotes sometidas al régimen de propiedad horizontal caracterizado por tener vías privadas y no públicas, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de primer nivel que componen la agrupación. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de esta forma son las establecidas en el respectivo reglamento.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 ID-S-2021-08-013 8 / 15

ARTÍCULO 5º. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web que contenga los reglamentos internos, la información jurídica, contable, presupuestal, mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las Asambleas y a los Consejos, actas y toda la información referente a los órganos de gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En la página web se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.

CAPITULO II De la propiedad horizontal como persona jurídica PRACTICAMENTE TOMA UN escrito de una escritura Pública de un inmueble de propiedad horizontal y lo establece como modelo patrón, olvidándose que una copropiedad es única y tiene sus propias características.

ARTÍCULO 13º. Objeto de la persona jurídica. Toma a la propiedad horizontal como una forma jurídica de negocio y no como una forma de convivencia de tal manera que olvida su esencia: la relación de convivencia y formalización de relaciones de bienes comunes y bienes privados.

ARTÍCULO 15º. Impuesto sobre la renta y complementarios. Integra “VISIONES y REGIMEN DE IMPUESTOS Y DEMAS”, SIENDO ESTAS FUNCIONES EXCLUSIVAS DE LA DIAN Y OTROS ENTRES CONTRIBUTIVOS.

ARTÍCULO 20º. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Agrega figuras financieras a la administración de la copropiedad de forma tal que es innegable que la visión es Bancaria y no Global ni integral: Compromiso con el Sector financiero. De los coeficientes de copropiedad Reestructura una ley que en algunos artículos es vigente: como calcular los coeficientes.

TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CAPITULO I De la Multijunta ES un modelo fracasado y del mayor índice de corrupción, tanto privado como público: Ud. Sabía que en Kennedy existe este sistema y que por su “manejo” no ha existido forma de desbancar a los corruptos: tanto “privado como público; ¿existe un edificio encargado... y no está construido? ARTÍCULO 50º. Actas. Las decisiones de la asamblea y la Multijunta se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente. y los votos emitidos en cada caso.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 9 / 15

representantes en cada caso. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Si no lo hiciera, el presidente y/o el secretario de la asamblea o Multijunta, deberá certificar las decisiones tomadas en la respectiva sesión. En todo caso se considerará falta grave del administrador el no publicar y entregar copia del acta. ¿Por lo visto el Sr. Representante y sus asesores no sabe que la transcripción literal de un acta se puede demorar hasta 10 días y su extensión va de 10 hasta 50 hojas a espacio sencillo y fuera de norma? Del Consejo de Administración: Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador ¿lével Consejo se le otorgan funciones de la Asamblea???? ¿No esto dicotomía y coadministrar? CAPITULO IV Obligaciones económicas aquí incorporo algo sobre legislación: Confederación nacional de Consumidores DISPOSICIONES VARIAS CAPITULO ¿lével Aquí quiere incorporar parte del Código de procedimiento Civil...???? Régimen comunitario aquí como parte de las políticas del IDPAC: un fracaso completo en participación distrital y desastre, si se llega a plasmar este concepto, a nivel nacional. De la vivienda turística trata de incorporar algo de vivienda turística: esta legislación ya existe y es completa. CAPITULO V Del Revisor Fiscal de la Propiedad Horizontal ¿Dónde quedan las recomendaciones del Consejo Técnico de la Contabilidad y las funciones que este ha direccionado con respecto a los contadores y revisores fiscales de propiedad horizontal?

L. E. G. G., Administrador, AprendizTecnologíaPHsena
 solicitamos a esta célula congresional ARCHIVAR el proyecto de ley 301 de 2020 Cámara por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. En principio, no se trata de una nueva ley sino de una iniciativa reformatoria de la Ley 675, de tal suerte que desde su título se empiezan a observar falencias en la propuesta.
 En diciembre de 2020 se realizó una audiencia en la que sentamos nuestra opinión sobre lo que pretende establecer el proyecto cuyo enfoque es netamente comercial y no consulta la necesidad de la postulación de una política pública con la cual se logre arropar a la ciudadanía que hoy está desprotegida por la ausencia de entidades y normas que RESUELVAN los problemas que se presentan para quienes viven bajo el régimen PH sino que de nuevo lleva a la temática a la confusión ciudadana y más normas y requisitos que complican la consecución de la CONVIVENCIA entre vecinos y el trámite efectivo de PQR o de denuncias y delitos que han sido recurrentes en las viviendas PH.

1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal.
2. Introducción de un régimen comunitario.
3. Establecimiento de un régimen de inspección,



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 10 / 15



2. Desde las audiencias se ha observado gran cantidad de discrepancias con el espíritu de la iniciativa que no interpreta las necesidades ciudadanas, sino que establece un enjambre normativo que reagrupa en ejes una regulación a la que se suman temas de gran impacto social como la vivienda turística, con lo cual se refuerza el enfoque del interés inmobiliario que tiene el proyecto. Lo dice la misma ponencia cuando señala que: **De acuerdo con datos de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se han presentado cerca de 2.000 consultas en relación con el régimen de propiedad horizontal, mayoritariamente referentes al administrador (332 consultas). A su vez, los asuntos comunitarios pueden encontrarse disgregados en diferentes motivos de consulta; a saber: convivencia (43 consultas), zonas comunes (55 consultas) y, manual de convivencia (12 consultas).**
3. La iniciativa no resuelve lo que ella misma propone, en temas reconocidos por la Corte Constitucional como las funciones sociales y ecológicas inherentes, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (Sentencia C-133-09).
4. Tampoco resuelve lo que denuncia en la ponencia con cifras del IDPAC que señala que, en Bogotá en ese momento, existían más de 60 mil predios en propiedad horizontal, de los cuales solo 22 mil, estaban debidamente registrados ante las alcaldías locales y, muchos de sus copropietarios desconocían la normatividad vigente



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 11 / 15

deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento

6. Hay más de 400,000 empleos que se generan solo en Bogotá gracias a la propiedad horizontal, pero el IDPAC no ha sido capaz de establecer una política pública en la materia y solo propone la necesidad de tener consejos locales que son inoperantes y son espacios que como las Juntas de acción comunal se convirtieron en trampolín político local.

Se observa que, a los empleos creados, la iniciativa complica en mayor medida su complejidad con el REGIMEN COMUNITARIO y con el capítulo de vivienda turística lo dispuesto en la ley 675 e incluye estos nuevos conceptos con inscripciones en regímenes que solo van a afectar el bolsillo de los copropietarios porque encarece los servicios de administración y eso eleva los aportes de quienes viven bajo el régimen.

Hemos entregado sendos documentos técnicos a los parlamentarios autores y ponentes y observamos que desconocieron las propuestas consignadas, atendiendo si, las presentadas por las Lonjas y los privados que han convertido el tema de propiedad horizontal en una fuente de negocios e ingresos en detrimento de la economía familiar de los millones de colombianos que viven bajo la norma.

Por todo lo anterior, y más, se solicita se suspenda el proceso apresurado para aprobar esta iniciativa.

L. Natasha Corrales G., Presidente Consejo de Administración

profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal

Del Sociólogo C. A. M. H.
 Después de su primera lectura, el proyecto presenta una impresión inmediata de improvisación y falta de investigación, estudio y análisis a que debe someterse un trabajo de esta importancia y tamaño. Se observa fácilmente que presenta una ausencia manifiesta de innovación, creatividad y disrupción que en el año 2020 del siglo XXI deben tener una cuota importante en cualquier actividad que se quiera desarrollar y mucho más cuando se trata de un tema de tan alto impacto para la sociedad, la economía y la ecología colombiana. Por lo anterior se puede deducir y concluir que este proyecto y su pobreza de contenido deben ser totalmente revisados y sometidos a una redefinición en todos sus capítulos y artículos. No obstante, lo anterior presento las siguientes observaciones, sugerencias y recomendaciones sobre algunos temas que deben ser revisados en profundidad.

1. Las ESAL-PH deben ser consideradas como una organización empresarial para darles el contexto y la connotación de organizaciones con estructura y complejidad de carácter empresarial y sean administradas, gerenciadas y gestionadas por recursos altamente capacitados y con habilidades duras y blandas de alto nivel y competencias profesionales para este tipo de



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 12 / 15

4. El proyecto no presenta ninguna referencia o artículo sobre los compromisos y responsabilidades que deben adoptar los constructores en temas tan sensibles y de alto impacto para los territorios, sociedades, economías y ecosistemas que se crean en la propiedad horizontal, como son las energías limpias (energía solar) los sistemas de recolección de aguas lluvias, los sistemas de aprovechamiento de aguas residuales, los sistemas de manejo de residuos sólidos, etc.
5. La ausencia de programas de capacitación y formación en propiedad horizontal por parte de los constructores, para todos los consumidores de sus productos que pasan a llamarse copropietarios a partir de la entrega oficial de la propiedad al cumplir con el 51% de las unidades vendidas.
6. No se observa ninguna mejora en las obligaciones de los constructores con la construcción de las zonas comunes, pues no aparece ninguna responsabilidad sobre la importancia de las zonas comunes y la entrega prioritaria de estas instalaciones, como requisito incluido en el 51% de la construcción para ser entregadas a los nuevos copropietarios.
7. Se observa que el proyecto sigue asignándole un tratamiento de quinta categoría a la PH, al colocar a las alcaldías municipales como responsables de la inspección, vigilancia y control, cuando estas organizaciones por su complejidad, tamaño e impacto, deberían estar sometidas a la inspección, vigilancia y control de una superintendencia, que tienen toda la infraestructura y capacidades necesarias para ejercer este tipo de funciones y responsabilidades.
8. No se observa con autoridad y contundencia una obligación de los entes territoriales para que reformen sus planes de ordenamiento territorial y se incluyan normas, reglamentaciones y procedimientos que obliguen a los constructores con los temas más sensibles comentados en anterior numeral y así mismo respeten y contribuyan con el verdadero desarrollo y crecimiento de los municipios en todos sus órdenes y no colocar sus intereses comerciales y particulares por encima de los territorios y sus comunidades.
9. La importancia de la tecnología y sus diferentes herramientas y dispositivos, se reduce a mencionar que se debe tener un sitio Web y se deja sin mencionar las plataformas tecnológicas de administración de propiedad horizontal, la redefinición de las asambleas de copropietarios, las Apps móviles, la seguridad electrónica y muchas otras opciones que permiten la autogestión y la optimización de los modelos de administración, gerencia y gestión.
10. Se introduce el concepto del Manual de Convivencia como una clara muestra de la pobreza de investigación y análisis de este proyecto, cuando hoy en día ya se están adoptando nuevas formas de aplicar este concepto, como es el Libro de La Felicidad que utiliza y aplica la gerencia de la felicidad como un concepto y una materia que redefine la tradicional convivencia y le introduce un nuevo foco a la vida en comunidad, desconectándola de la inconveniente relación con el código de policía.
11. En ninguna parte se hace relación al concepto de gerencia de comunidades asociándolas con la importancia de las redes sociales y los nuevos formatos de



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 13 / 15

deben ser profundizados y objeto de mayor estudio y análisis, como, por ejemplo:

- La metodología para el cálculo de los coeficientes de copropiedad y los factores de ponderación.
- La aplicación de los módulos de contribución.
- La obligatoriedad de protocolizar los reglamentos de propiedad horizontal y sus reformas, solo cuando estos sufran cambios en las áreas y coeficientes.
- La importancia de entender que las actas y mandatos de las asambleas de copropietarios son de obligatorio cumplimiento.
- El desaprovechamiento de la crisis generada por el COVID-19 y la necesidad de aprovechar las experiencias, como las asambleas virtuales, o el manejo de la cartea en mora (obligaciones con dificultad de pago y obligaciones de difícil recaudo).
- El manejo de las asesorías legales y sus inconvenientes y costos para la propiedad y su importancia en la oportunidad de mejores experiencias y ganancia de conocimiento a través de la autogestión.
- La prohibición de continuar con los modelos de administración compartida y administración delegada.
- Existen más de 600 sentencias de la corte constitucional y conceptos de magistrados y jueces que relacionan a la PH y aparentemente no han sido contemplados.
- El concepto de socialización del cual adolece este proyecto debe ser una mención obligatoria para su práctica al interior de las comunidades reunidas en una PH.

Opinión del Ingeniero J. R. P. G.

No veo un proyecto de ley para suplir la Ley 675. La realidad de lo que estamos viviendo no está en ninguna parte del borrador que me enviaron. Sugiero que se le presente a José Daniel el proyecto de ley que preparamos durante varios años y presentamos en el año 2017, veo una tendencia a proteger a constructores e inmobiliarias, se les olvida que somos más de 10 millones de colombianos que somos la mayor fuerza de empleo en Colombia. Considero que si José Daniel es respetuoso de las opiniones debería citarnos a exponer una contrapropuesta que es juiciosa y sería proyectada para un mejor futuro y no una solución en la inmediatez de los interesados en sus soluciones particulares.

* Bogotá, D.C.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 14 / 15

BERMÚDEZ y la Senadora ANGÉLICA LOZANO y la Senadora PALOMA VALENCIA LASERNA es evidente que:

Se resaltan los aspectos más relevantes y que contribuyen de forma significativa al deterioro total de la copropiedad, de las relaciones entre instituciones nacionales, regionales, distritales y municipales y cada una de las formas que se encuentran Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal: La Copropiedad.

De igual, el proyecto pone en grave estado de deterioro las relaciones entre los mismos residentes y las designados para administrar sus Bienes: los Administradores, proporcionándoles una serie de "Poderes Ilimitados" y "abisma" y menosprecia a relación de los residentes y su participación activa de incidencia en las decisiones que comprometen su propio bienestar en el Estado.

Con el proyecto, El Estado en cualquiera de sus Nuevas formas y definiciones corrompe la relación Estado-Residente-Gremios Económicos -Bienestar Social; Este proyecto de Ley, escusándose de forma paradójica con la falacia de **"Adaptar las Leyes A Las Nuevas Circunstancias y Necesidades"** destruyen la forma de vida que tiene el 75 % de la población residente en centros urbanos (Bogotá, Medellín, Barranquilla, Ibagué, Bucaramanga, Cartagena, entre otros) y que poco a poco, este tipo de estructura, se ha venido implementando en el área rural pudiente (La Calera, Chía, Cota, Zipaquirá, Tocancipá, entre otros), y teniendo como único eje de El veneficio de Entes claramente definidos como sectores como Seguros, Constructoras, Administradoras de Bienes Raíces, y perjudicando al Residente de Propiedad Horizontal Residencial, Comercial y Mixto (que es el 75% en Colombia) y que es "un mercado al cual hay que explotar".

Bajo estas circunstancias se tiene que el proyecto de Ley 301 de 2020 planteado es una verdadera falacia y no represente soluciones; y al contrario presentan mas trabas y facilita el actuar de los corruptos y de los gremios que realizan practicas "non sanas" y hasta destructivas con la economía que lo sostiene. Así tenemos:

1. Para construir la norma se han recurrido a los Gremios Económicos, Financieros y Constructores que interviene en una mínima parte de lo que es realmente la formación de la Copropiedad: la construcción estructural de una edificación.
2. Dentro de las definiciones destruye la unidad de la copropiedad, suministrando a los dueños de inmuebles la excusa para romper con la homogeneidad de la copropiedad residencial permitiendo la instalación de "Residencias temporales; Resi-Motel, Resi-Oficina y otras derivaciones en Copropiedades Netamente Residenciales y que el POT las ha definido como tales.
3. En pocas palabras: Rompe totalmente con la Armonía Jurídica que existen entre las Leyes y las disposiciones Administrativas Legales Videntes: Lev Vs POT.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Instancia de Participación Ciudadana
 Por una política pública de estado en propiedad horizontal
 17 años participando y construyendo ciudadanía
 Bogotá, DC; 30 de agosto de 2021 JD-S-2021-08-013 15 / 15

Senadoras en equivocaciones conceptuales que, en el ámbito de la Propiedad Horizontal, resultan nefastos y poco razonables.

No se ha consultado, bajo ninguna circunstancia, al realmente afectado: el Residente de Propiedad Horizontal, quien realmente sabe y vive su problemática y puede plantear soluciones reales a sus diferentes problemáticas "sin violar los derechos de los demás" como es el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

En pocas palabras: este proyecto de Ley no tiene Unidad Jurídica Consistente ni Coherente y en ves de presentar soluciones, presenta una serie de Problemas y enredos de mayor dimensión.

Se recomienda realizar un encuentro ciudadano de propiedad horizontal donde realmente se planteen las problemáticas y las soluciones a las mismas y realmente hagan parte de un sistema gerencial y no de un oportunismo político, partidista o electoral.

La instancia de crear una entidad de "Vigilancia y Control" fue generada por la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal hace mas de 15 años y es la hora que el Estado la comienza a diseñar de forma seria y responsable y por medio de agentes serios y con formación en Implementación de Políticas Nacionales con un solo Protagonista: El residente de Propiedad Horizontal y no los Gremios Privados y Politiqueros que quieren pertenecer a ella.

Cuando el Estado realmente se comprometa a suplir las necesidades, y que esa es SU OBLIGACIÓN, del residente de propiedad Horizontal; y el Residente realmente sea valorado en su dimensión y haga valer su condición de protagonista de la dinámica del mismo Estado, Politiqueros de Oficio y Abanderados en Imposibles desaparecerán o por lo menos seran menos "sensacionalistas y emocionales" y brinden soluciones Honestas y viables al Régimen de Propiedad Horizontal en todas sus dimensiones.

E. E. M	L. E. G. G.
Tecnóloga de Gestión en Administración de Propiedad Horizontal- SENA.	Mediador en Conflictos en Propiedad Horizontal-C.C.B.

Para comunicación que se considere, hacerlo por favor al suscrito ó en la Confederación CGT, en la Diagonal 39 A Bis 14-58, ó la Calle 100 # 68 A-87, ó al teléfono de contacto celular: 300 267 5355, o al correo electrónico: gbulamontana@yahoo.com, atento a su disposición.

Me suscribo como su seguro servidor. con toda atención.

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

1

Doctor
GERMÁN VARÓN COTRINO
 y demás Honorables Senadores
 Comisión Primera
 SENADO DE LA REPÚBLICA

Ref. Proyecto de ley 511S- 2021 y 301C- 2020.Reforma y adición Ley 675 de 2001. Audiencia pública. Intervención ciudadana. Observaciones al proyecto.

Con todo respeto, como ciudadano y abogado con algunos conocimientos y experiencias en el tema y actuando dentro del marco fijado por la C. P. y la ley 5 de 1992 me permito ante Uds. formular algunas observaciones puntuales al proyecto de ley en referencia:

1.- **OBSERVACIÓN GENERAL.** Sería importante que el señor Ponente y los demás integrantes de la Comisión 1ª, tuvieran en cuenta el excesivo **casuismo y reglamentarismo, la redundancia y obviedades en algunos temas, así como la confusión terminológica** que se observa a través de todo el proyecto. La falta de técnica jurídica como se verá es notoria.

2.- **DEFINICIONES.** El artículo 3º contiene de manera insólita 46 "definiciones", la mayoría de las cuales no son tales¹, sino meras descripciones. Definir es nada fácil. Por ejemplo desde Platón se debate la definición de la justicia y todavía no hay asomo de acuerdo entre los filósofos del derecho.

Normalmente la legislación evita definir, para no hacer formulaciones incompletas y "pétreas". Las definiciones en el ámbito jurídico se suelen dejar más bien a la doctrina y a la jurisprudencia; ya que son constantemente cambiantes como lo son multitud de aspectos de la vida en sociedad.

¹ Toda definición debe contener un género próximo y una diferencia específica como nos lo enseña Aristóteles en su "Organon"

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

2

3.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR NIVELES². Según el proyecto, sobre unos o varios lotes se podrían constituir propiedades horizontales de dos o más niveles. El primer "nivel" estaría integrado por el lote o lotes sobre los cuales se desarrollarían los demás "niveles".

Cada "nivel" tendría personería jurídica propia e independiente, su asamblea de propietarios³, su propio reglamento de propiedad horizontal⁴, sus propios bienes comunes de su exclusividad, su Administrador "y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley" (art. 8º). Cuando ese esferpéntico *Leviathan* además se fraccione por edificios y/o por pisos, manzanas, etc. cada uno ellos podrían adquirir también todos esos atributos. La persona jurídica del primer "nivel" sería jerárquicamente superior y asumiría algunas de las funciones básicas del conglomerado de personas jurídicas, como se verá más adelante.

Sería la **tormenta perfecta** en pro de la conflictividad y el caos en las propiedades horizontales en asuntos tales como asignación de representatividad, movilidad, disputas en el uso de bienes comunes, conflictos reales o aparentes entre asambleas, administradores, consejos, interpretación y prevalencia de reglamentos (que se ocuparían prácticamente de los mismos temas –ver art. 9º), distribución y aplicación del presupuesto, fijación y reparto de expensas, fijación y modificación de coeficientes, obligaciones y prohibiciones, conductas sancionables, mecanismos disciplinarios, etc.

Surgirían, no sólo verdaderos muros entre esos remedos de propiedades horizontales, sino que además estaríamos ni más ni menos que ante la **"balcanización"** de la institución de la propiedad horizontal ya que en los conjuntos donde hubiese varios edificios, o áreas o pisos diferenciables, o manzanas, etc. se presentaría el afán natural de formar cada uno su propiedad horizontal, algo parecido a lo que está sucediendo con los sindicatos.

² Ver proyecto: artículo 3º definiciones de "agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles", "multijunta", "propiedad horizontal por niveles", artículo 6º "propiedad horizontal por niveles" y artículos 33 y 34 que regulan la multijunta.

³ En el primer nivel, la multijunta se constituiría en la verdadera asamblea general del conglomerado de propiedades horizontales (ver arts. 33 y 34). **eliminando así la democracia directa y dejando en nada la representación de las minorías.**

⁴ En caso de conflicto prevalecería el reglamento del primer nivel, es decir, el adoptado por la multijunta.

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

3

Y como si fuera poco, además enfrentaríamos algo peor: toda erogación (administradores, consejos de administración a menudo remunerados, empleados de diverso orden etc.), se multiplicaría por el número de *pseudo* propiedades horizontales, consumiendo los recursos en más burocracia y corrupción.

Consideramos señores Senadores, que la propiedad horizontal unitaria hasta ahora ha funcionado bien y no se puede romper ese sólido concepto en aras de los intereses "megaómanos" de algunos constructores. El tema debe ser examinado con todo cuidado toda vez que lo que se propone en el proyecto de ley y que acabamos de analizar con rigor, es de una gravedad inusitada.

4.- REPRESENTATIVIDAD DE LOS INTEGRANTES DE LA MULTIJUNTA. En la persona jurídica del primer nivel habría una multijunta que haría las veces de asamblea general integrada por los representantes de las demás personas jurídicas.

En el artículo 33 que se ocupa de la integración y alcance de sus decisiones (de la multijunta) se dice en su inciso 2º: *"El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente del respectivo lote o bien privado"*. Como se trata de representar a su respectiva "cuasi propiedad horizontal" es lógico que su voto, su representatividad, se mida por su propiedad privada. En tan delicado tema, esto demuestra asaz el desgreño al diseñar la institución. Debieron haber buscado un criterio de igualdad en la representatividad de las distintas propiedades horizontales, que bien pudo haber sido la sumatoria de las áreas construidas, el área del respectivo lote, el número de unidades que contenga cada una de ellas, etc.

5.- SUPRESIÓN DE LA DEMOCRACIA DIRECTA Y DE LA REPRESENTACIÓN DE LAS MINORÍAS, EN LAS GRANDES DECISIONES. La multijunta, como máximo organismo de la propiedad horizontal de primer nivel tendría a su cargo las grandes decisiones del conglomerado de propiedades horizontales (artículo 34). Así por ejemplo, nombraría al administrador, al revisor fiscal, aprobaría los estados financieros y presupuestos y fijaría las expensas, todo ello referido a la sumatoria de las propiedades horizontales. Reformaría el reglamento de la propiedad horizontal de primer nivel y decidiría sobre sanciones. Vale decir que las máximas decisiones serían tomadas por un organismo donde no habría democracia directa, rompiendo así la filosofía política que ha

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

4

caracterizado la propiedad horizontal.

6.- SUPRESIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DE LAS MINORÍAS EN LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN. Aún más, la participación de las minorías se vería afectada en muchos de los consejos de administración, ya que el ininteligible parágrafo 3 del artículo 39, que revuelve propiedades horizontales de múltiples niveles con las que carecerían de niveles, dispone que *"en las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso ..."* el "consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso de inmueble" a solicitud de cualquier propietario.

7.- REUNIONES NO PRESENCIALES DE ASAMBLEA GENERAL –INMEDIATEZ. El artículo 28 del proyecto pretende eliminar la parte final del primer inciso del artículo 42 de la ley 675. La inmediatez en la comunicación no es cualquier cosa, no es un capricho, es premisa básica en el juego democrático en todo procedimiento parlamentario. No basta que se hable de "simultaneidad o sucesividad" que permitiría por la vía de este segundo término duración larga o indeterminada de la asamblea no presencial, para así "acomodar" quorum, mayorías y decisiones a conveniencia de quien preside. Eso no sería asamblea sino acto antidemocrático. Con normas precisas como la que se busca soslayar, hay que evitar este tipo de maniobras, garantizando la transparencia en la toma de decisiones.

8.- SEGUIRÍAN EN EL "LIMBO" JURÍDICO LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES RESIDENCIALES DE MENOS DE 30 UNIDADES. En efecto, al hacer la exégesis del artículo 53 de la ley 675 se concluye fuera de toda duda que en esas propiedades horizontales el consejo de administración no tiene respaldo legal alguno, aún más, pareciera que en esos casos no pudiera haber consejo de administración lo cual contradice toda lógica y la realidad. El proyecto debería aclarar este asunto, pero no se ocupa de ello.

9.- LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN, EL REVISOR FISCAL Y LOS PROPIETARIOS, QUEDARÍAN "AMARRADOS" AL ADMINISTRADOR, PARA PODER ACUDIR AL "CONSTITUYENTE" PRIMARIO. En efecto en la ley 675, artículo 39, inciso 2º, la facultad de convocar la asamblea general la tienen discrecionalmente el consejo de administración, el revisor fiscal y un cierto número de propietarios. En el proyecto se pretende,

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

5

artículo 55, numeral 5, que dicha atribución deban ejercerla "por conducto del administrador". No logramos entender este intento de retroceso en la democracia participativa, o será un "error" más del proyecto?

10.- CONFUSIÓN LAMENTABLE DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA CON LAS PROPIAS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El manual de convivencia consagrará las normas de convivencia, procedimentales y sustantivas y sería adoptado por la asamblea mediante mayoría simple y no requeriría de solemnidad posterior alguna para su validez, eso lo dice el proyecto en su artículo 43. Pero numerosas normas, por ejemplo arts. 9 y 25 numeral 5, hablan de que en el reglamento de propiedad horizontal deberían ir las normas de convivencia. Lamentable confusión porque lo que va en el reglamento de propiedad horizontal son las obligaciones, prohibiciones, faltas, sanciones, procedimientos, uso de bienes comunes, etc. Las normas de convivencia *estricto sensu* están contenidas en el manual de convivencia el que está jerárquica y formalmente subordinado no solo a la ley sino también al Reglamento de propiedad horizontal.

11.- UNA "PREJUDICIALIDAD" IRRAZONABLE QUE OBSTRUIRÍA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. En el artículo 42 del proyecto que modificaría el 58 de la ley 675 se propone una especie de prejudicialidad (si se pudiera llamar así), para poder acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y por ende a la justicia. Es decir, se entraría el poder acudir directamente a los jueces de paz, conciliadores, etc. y de contera a los jueces civiles, debiendo previamente adelantarse intento de solución del asunto ante el comité de convivencia.

Eso es razonable? Por supuesto que no. Estaríamos ante una traba más para acudir en su momento ante los centros de conciliación y ante la justicia y una "excepción" truculenta más para obstruir los procesos judiciales, amén de que toda forma de solución de conflictos podría quedar empantanada ante comités de convivencia ineptos inoperantes o no integrados y por sobre todo se desnaturalizaría el mismo concepto de comité de convivencia que es fundamentalmente voluntario.

12.- DE LOS SERVICIOS DE HOSPEDAJE Y ALOJAMIENTO. El art. 73 consagra la prohibición de los servicios de hospedaje y alojamiento en todas las propiedades horizontales cuando se prohíba expresamente en el respectivo reglamento.

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

6

Se trata de limitar el ejercicio abusivo de la libertad individual, del derecho de propiedad y de una pretendida igualdad que viene afectando en todas partes la tranquilidad, el derecho a la intimidad de las familias y de los individuos en su sitio de residencia y muy especialmente de los menores de edad y de los ancianos.

La situación de hecho que se busca regular

Esa situación anómala se da no solo a través de algunas aplicaciones sino también de toda clase de intermediarios, muchas veces inescrupulosos, que ofrecen servicios de alojamiento por muy corto tiempo y casi siempre por día y hasta por horas, en apartamentos y otras formas de propiedad horizontal, y llegando al extremo de "desmembrar" un inmueble residencial alquilando piezas y hasta camas. Tal situación se está viviendo con gran intensidad en países turísticos y de inmigrantes como España, Francia, Italia, etc., los cuales mediante diversos mecanismos han tratado de frenar.

Tan novedosa y aterradora situación tiene su fundamento en hechos sociales a nivel mundial derivados de la globalización, de la expansión de la economía y de los medios de transporte y de comunicación, así como de las migraciones de todo orden.

En nuestro país aunque aún no reviste la gravedad de aquellos, hemos visto cómo en ciudades turísticas como las de la costa y algunas del interior y en algunas grandes ciudades, en determinados sitios, como por ejemplo en Bogotá alrededor de la embajada norteamericana y de Migración Colombia (haitianos, venezolanos, etc.), se están presentando en forma creciente tales prácticas. En algunos sitios, como por ejemplo, Cartagena, Santa Marta, Melgar, Girardot y Anapoima, se vive el fenómeno de los intermediarios que recoogen allí "turistas" dispersos y los "organizan" por días en viviendas de conjuntos o edificios de propiedad horizontal, ofreciéndoles inclusive el servicio de "acompañantes" con todo lo que ello implica y que por decoro no es procedente describir.

Tales prácticas, como comprenderán los señores senadores afectan gravemente los derechos y libertades fundamentales de los habitantes de los conjuntos o edificios de propiedad horizontal y son imposible de controlar por los simples administradores y menos por los consejos de administración y comités de convivencia, que no están diseñados para afrontar tal problemática.

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

7

Durante la plenaria de la Cámara de Representantes, cuando se debatió el artículo que nos ocupa, los opositores al mismo invocaron sin fundamento ni consistencia alguna la libertad individual, el derecho de propiedad y el derecho a la igualdad, todo lo cual pasamos a examinar.

Los derechos fundamentales frente al caso

El derecho de propiedad no es absoluto. Tiene una **función social que implica obligaciones** (art.55-2 C.P.) y la actividad económica tiene sus **límites en el bien común** (art. 333-1 C.P.). La empresa también tiene una función social que **implica obligaciones** (art. 333-2 C.P.) y la libertad económica **será delimitada por el legislador cuando lo exija el interés social** (art. 333-5 C.P.). Es claro así que la libertad individual y el derecho de propiedad no son absolutos y que el legislador está en el deber de limitarlos cuando puedan ser objeto de vulneración de los derechos y libertades de los demás.

La **convivencia** (Preámbulo), la **protección integral y la intimidad personal y familiar** (arts. 15 y 42-2-3 C.P.), la **protección integral de los niños** como deber del Estado (art. 44 C.P.), la **protección de las personas de la tercera edad** (art. 46 C.P.) y el **derecho a la vivienda digna** (art. 51 C.P.), reiterados en la ley 675 y en el mismo proyecto de ley, son principios fundamentales y valores ante los cuales, los de carácter económico, deben ceder cuando entren en contradicción con ellos, contradicción que cualquiera que conozca la vida cotidiana de los millones de personas que habitan las propiedades horizontales residenciales, pueden observar *prima facie*.

Además el proyecto en su mismo artículo 73 "**facilita la participación de todos** (los implicados) **en esa decisión que los pueda afectar**" (art. 2º. C.P.), trasladando así democráticamente la decisión de permitir o no el contrato de hospedaje y alojamiento a los mismos implicados.

Las propiedades horizontales residenciales se encuentran inermes para controlar esas prácticas invasivas. Los administradores, consejos de administración y comités de convivencia, ante el debido garantismo de los procedimientos disciplinarios y de amigable composición regidos por el debido proceso, se encuentran incapaces de afrontar la avalancha de turistas, desplazados y otros personajes que llegan a las agrupaciones residenciales incurriendo a menudo en todo tipo de situaciones anómalas, por decir lo menos, deteriorando la vida en comunidad, sembrando zozobra, intranquilidad e

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

8

inseguridad, y al otro día o unos después, desaparecen sin asumir responsabilidad alguna y sin tener como exigírsela.

Cuando existe tensión entre aquellos derechos y libertades económicos y otros principios y valores, si son fundamentales, aquellos deben ceder ante estos. Para ello el legislador, como se hace en la norma en comento, tiene libertad razonable de configuración, soportada en las disposiciones superiores antes indicadas, libertad de configuración reconocida por la Corte Constitucional en numerosas ocasiones.

La pretendida violación al derecho a la igualdad.

Como nos lo enseña un viejo aforismo "**no hay mayor desigualdad que el trato igual entre seres desiguales**" caso en el cual el test de igualdad no está llamado a prosperar. No se puede comparar la situación de vivienda en arriendo o siendo propietario, de una parte, regidos por el Código Civil y la Ley 820 de 2003 con el contrato de hospedaje y alojamiento, de la otra, regido por el artículo 1192 y ss. del Código de Comercio.

En la primera situación hay vocación de permanencia. En el contrato de arrendamiento de vivienda el arrendador entrega un bien casi siempre desocupado y sin infraestructura ni personal para atender al arrendatario, se orienta a la vida familiar y hogareña y donde son importantes las relaciones interpersonales y de vecindad.

Con la segunda, por el contrario se privilegia el lucro, el hospedante tiene o debe tener la infraestructura y personal para atender y controlar al huésped, se caracteriza por la corta temporalidad, el anonimato de los inquilinos y no hay en principio, interrelación con los demás huéspedes y sólo casuales con el personal del hospedante.

Por lo tanto, en el primer caso, y más cuando se trata de que quien reside es el mismo propietario, son operantes las reglas propias de la propiedad horizontal, tales como la participación en los distintos órganos de la misma, el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones, de las normas de convivencia, los trámites disciplinarios frente a las transgresiones y los demás mecanismos de solución de conflictos, etc. así como el conocimiento mutuo entre administrador y residentes y recíprocamente entre estos. Nada de ello es operante en el caso de los contratos de hospedaje y alojamiento y por lo tanto mal puede

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO
Abogado

9

pretenderse con alguna seriedad que con la norma en comento se estaría violando el principio de igualdad, por cuanto no son situaciones equiparables.

Solicitud de limitación del alcance de la norma propuesta

Sin embargo, pensamos que la norma en cuestión debe limitarse a consagrar el trato que ella regula a las propiedades horizontales de carácter residencial y a las de carácter mixto residencial en la parte residencial ya que las limitantes que explican y justifican la disposición tienen como soporte exclusivamente normas constitucionales que atañen a la convivencia, a la familia, a los niños, los ancianos y a la vivienda digna, y así solicitamos se modifique el artículo para evitar vicios de inconstitucionalidad.

13.- LAS PARCELACIONES.- Las parcelaciones no son otra cosa que fincas o lotes de cierta dimensión, fraccionados en unidades más pequeñas que se ofrecen a menudo con algunos servicios básicos. Pueden ser urbanas o rurales y se orientan o bien a vivienda turística (a menudo casa, jardines y piscina) o bien a pequeñas unidades de producción agrícola o pecuaria, o tienen carácter mixto.

Inicialmente se regían por la figura de las grandes comunidades del Código Civil y después de 1948 por la ley 182 de ese año, pero sin tener personería jurídica ni los demás atributos que se desprenden de esta.

Posteriormente la ley 16 de 1985, que creó la personería jurídica para las propiedades horizontales, llevó a las parcelaciones a acogerse de lleno a las normas de propiedad horizontal (propiedad por pisos), normas que difícilmente les eran aplicables. Fue la ley 675 en su artículo 85 la que les facilitó, ahora sí, con plena aceptación legal, acogerse a tal régimen diciendo que las parcelaciones "... podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto les sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica...."

En el proyecto de ley, artículo 76, sin tener en cuenta las particularidades de las parcelaciones se pretende modificar esa disposición diciendo "**deberán dar plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas (sic)**".

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO 10
Abogado

Consideramos que tal disposición desconoce las muchas diferencias y particularidades de las parcelaciones⁵, por ejemplo y para no mencionar sino una sola, nos preguntamos ¿cómo aplicar la norma que dispone que el coeficiente se fija por área construida (art. 26 de la ley 675) ya que en toda parcelación, cuando se constituye y se elabora su reglamento, no hay por regla general, áreas construidas y durante cierto tiempo los lotes o no son construidos o lo son paulatinamente, o el tema de la construcción solo pesa relativamente poco al momento de fijar la importancia de las diversas unidades?

Creemos que en lugar de la norma propuesta se debe conservar el artículo 85 de la ley 675 y más bien flexibilizarlo limitándolo a decir que "podrán someterse parcialmente a las disposiciones de esta ley."

14.- EL COMITÉ DE CONVIVENCIA Y EL MANUAL DE CONVIVENCIA. Tema de especial trascendencia como que se ocupa de la dimensión humana de la propiedad horizontal; de las relaciones interfamiliares en el ámbito cerrado de un conglomerado de viviendas, donde los conflictos fácilmente tienden a magnificarse con afectación de las familias enteras de los involucrados cuando no del conjunto de la comunidad. Esta problemática se presenta en las miles de propiedades horizontales existentes, cada vez en mayor número por efecto de la expansión de la vida en edificios y similares.

Lamentablemente el proyecto poco se ocupa de desarrollar el comité y el manual.

Las normas que se proponen sobre el comité y el manual, son a mi modesto parecer, como simple ciudadano que se ha ocupado de estudiar el fenómeno, bastante desacertadas, no tocan el meollo de la cuestión para enderezar la aberrante situación que se está viviendo con toda clase manuales y si por el contrario pretende consolidar esa anárquica situación como veremos.

En la ley 675 el comité tiene dos funciones (art. 58-1): a) "presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir controversias", y b) "Fortalecer las relaciones de vecindad". Allí se dice además coherentemente que "no puede imponer sanciones" (art. 58, par. 2). Pero nada se dispone acerca de su autonomía, ni del procedimiento para cumplir esas funciones.

⁵ Manejo de aguas, servidumbre de paso, construcciones, animales no domésticos, producción agropecuaria, etc

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO 11
Abogado

En la Ley 675, no olvidemos, el reglamento y el consejo de Administración o la asamblea, según el caso, se ocupan de la **función disciplinaria**, y a su vez el comité de convivencia (sin mencionar el manual), de la **amigable composición y de la prevención de controversias. De otra parte las obligaciones, prohibiciones, faltas, procedimientos y sanciones son del resorte exclusivo del reglamento como lo prevé dicha ley en múltiples disposiciones.**

Los comités de convivencia, en la práctica han sido hasta ahora o bien estructuras inanes a los que nadie quiere pertenecer o bien se han desnaturalizado colgándole toda clase de funciones, por ejemplo en muchos reglamentos *contra-legem* se le asignan funciones disciplinarias, o los convierte en instructores de procesos disciplinarios, o se les descargan funciones del administrador o del consejo de administración y en prácticamente todos los casos se pretende que sean meros amanuenses del uno o del otro, pero prácticamente en ningún caso se desarrolla en el manual sus funciones legales antes enunciadas, la primera de las cuales es eminentemente **singular y procedimental** y la segunda **general y prospectiva**.

Hasta ahora han brillado por su ausencia en el funcionamiento de los comités, por falta de orientación legal y de pedagogía; la cultura del diálogo respetuoso, de la tolerancia, de la comprensión del otro, del respeto consciente de los derechos de los demás, del carácter rogado y reservado en todas sus actuaciones, así como la falta de método para el diseño de reglas para la prevención de controversias, todo dentro de la legalidad para, obtener o restaurar, rápida y amigablemente la cohesión de la comunidad.

La ley debería decir que sus funciones se restringen a las dos taxativamente señaladas en el art. 58-1, para que el comité no se entrometa en asuntos que le son ajenos y para que no le asignen otras que desnaturalizan su esencia de **amigable componedor**.

Absurdamente y desnaturalizando la institución de los comités y manuales de convivencia, dice el proyecto:

- Que el manual de convivencia deberá contener **como mínimo** el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia (inciso 2 del artículo 43) dando carta blanca para que el manual se ingiera en toda clase de temas que no son de su competencia ni de su

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO 12
Abogado

naturaleza o abiertamente ilegales, como acabamos de explicar.

- Que deberá tener un protocolo sobre violencia intrafamiliar (art. 44) asuntos especializado, sumamente delicado, intimista y propio de organismos especializados como bienestar familiar, las comisarías de familia, etc. Es por demás peligroso involucrar a esta comités sin formación individual ni preparación alguna, de período anual y gratuitos, en tales asuntos. El comité no puede ocuparse de asuntos **intrafamiliares**, sino de **interfamiliares o más exactamente interindividuos de diversas unidades**. Nadie va a aceptar que los asuntos internos de su familia se conozcan y debatan en la copropiedad, seamos sensatos.
- En el artículo 42 se les cuelga a los comités de convivencia un párrafo según el cual "velarán por fomentar los procesos de participación ciudadana" y "establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación, de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternos de solución de conflictos". Esto parece más un pliego de peticiones de ciertos sindicatos, o un listado de peticiones al Niño Dios o al "ratón Pérez". Seamos serios, las legislaciones deben consagrar asuntos posibles, realizables y coherentes y concordantes con las instituciones.

El proyecto de ley, no se aboca a superar los problemas reales de los comités y **si por el contrario agrava la situación existente** al:

- 1) Institucionalizar el manual sin dar pautas legales de cómo deben desarrollarse sus dos funciones, aunque si en sus inciso nuevos se consagran unos límites.
- 2) Establecer el deber de entregarlo el constructor a los propietarios iniciales (párrafo 5, del artículo 6º). ¿Será correcto que el

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

BENJAMÍN OCHOA MORENO 13
Abogado

constructor adopte un manual acartonado que por su naturaleza debe originarse en sus propios destinatarios?

3) Además, no es clara cuál pueda ser la función del Ministerio del Interior, ni la de las entidades territoriales, órganos eminentemente políticos, que nada tienen que ver con la "capacitación para "la amigable composición" (asunto más bien cercano al Ministerio de la Justicia y del Derecho), ni con las medidas para el fortalecimiento de las relaciones de vecindad (toma más próximo al Ministerio de Vivienda), que son los asuntos del resorte del comité de convivencia y por ende del manual de convivencia.

15.- CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Previsto en el artículo 78 del proyecto, sin indicar sus funciones (otra fuente de burocracia y perturbación institucional). Tendría, quien lo creyera un representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. Si según Google hay 1.222 municipios, tendría que contratarse estado para sus deliberaciones. "Buen" remate del proyecto.

16.- FALTA NOTORIA DE TÉCNICA JURÍDICA. Aunque son muchas, expondremos algunas que hemos cogido "al vuelo". Por ejemplo:

a.- En diversos artículos por ejemplo en el 36 que se ocupa de las funciones del administrador de la propiedad horizontal de **primer nivel**, en sus numerales 2, 4, 5, 9, 11, 13, 15,16, 20 menciona a la asamblea general, sin tener en cuenta que según los artículos 33 y 34 del mismo, el máximo órgano de esa propiedad horizontal es la multijunta y que allí no habría asamblea general.

b.- El artículo 61 se titula "Legitimidad en la **causa pasiva**". No conocemos en el derecho procesal el concepto de "causa pasiva". La causa es la causa. Debía decirse "legitimidad en la causa, por pasiva."

c.- Duplicidad de funciones. En el artículo 34 se señalan las funciones de la multijunta, que como ya dijimos haría las veces de asamblea general de las propiedades horizontales de primer nivel y de algo así como de supra asamblea del conglomerado de propiedades horizontales, pero se conserva el artículo 38 de la ley 675 que señala las funciones de las asambleas de las demás propiedades horizontales, que hemos llamado "cuasi" o "pseudo", para diferenciarlas de aquella. Si se comparan los artículos se observará que las

Cel. 3102346375
E-mail: bochoam@gmail.com

<p style="text-align: center;">BENJAMÍN OCHOA MORENO Abogado</p> <p style="text-align: right;">14</p> <p>funciones son repetitivas y que no se puede decir que se derogan las del artículo 38 por cuanto muchas de ellas son propias de toda propiedad horizontal, armandose una redundancia y galimatias difícil de resolver. Otro tanto podemos decir del administrador, del consejo de administración, del comité de convivencia y de "los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley" (art. 8º). Caos total.</p> <p>d.- Repetición de artículos. El artículo 27 es una repetición "sin cambiarle una coma" del artículo 37 de la ley 675. Y sin embargo, no se introduce allí como debió hacerse la exequibilidad condicionada del mismo prevista en la sentencia C-522 de 2002. Tampoco se señala allí, como debió haberse hecho, para evitar confusiones, que el artículo 37 mencionado y muchos otros se referirían en lo sucesivo a las propiedades horizontales de "segundo nivel" hacia arriba.</p> <p>Igual práctica repetitiva se da, por ejemplo, con el artículo 53 de ley y el 38 del proyecto ¿Qué sentido tiene esa manera grosera de "legislar"?</p> <p>f. El artículo 25 es otra de aquellas normas del proyecto verdadero revoltijo de cosas que no concuerda con su encabezado.</p> <p>En efecto, el artículo 23 de la ley 675 regula el "régimen especial de los <u>bienes comunes de uso exclusivo</u>". Y con el artículo propuesto se busca regular la "obligación de los propietarios respecto de los <u>bienes comunes</u>", pero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el numeral 2º, se "entromete" en el uso los bienes comunes de <u>uso exclusivo</u> repitiendo lo ya desarrollado en aquella norma que continuaría vigente en su integridad. - El numeral 3 se ocupa del pago de las expensas que está regulado <i>in extenso</i> en los artículos 29 y ss. de la ley 675 y que nada aporta, ni nada tiene que ver con el tema propuesto para el artículo. - El numeral 4 propone una obligación que en nada le corresponde al propietario individualmente considerado, como allí se indica; situación que está regulada en otras normas de la ley 675 y del proyecto de ley, y - El numeral 5 se ocupa de las normas de convivencia que están contempladas en las que desarrollan el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia (art. 43 del proyecto). Será que hay que decir en cada institución y cada situación de la propiedad horizontal que <p style="text-align: center;">Cel. 3102346375 E-mail: bochoam@gmail.com</p>	<p style="text-align: center;">BENJAMÍN OCHOA MORENO Abogado</p> <p style="text-align: right;">15</p> <p>hay que respetar el manual de convivencia?</p> <p>g.- Obvidades impropiedades. Por ejemplo, en el artículo 39 del proyecto que modificaría el 55 de la ley 675 se dice que el consejo de administración deberá seguir "el principio del bien común y no podrán (sic) violar los derechos fundamentales de los propietarios o residentes". ¿Será que algún órgano de la copropiedad podrá actuar por fuera del bien común? Y lo más risible, será que alguna persona está facultada en el territorio de la República para violar los derechos fundamentales? Hay que ser serios señores congresistas en el cumplimiento de la función legislativa. ¡Qué lejano está don Andrés Bello con su rigor, concisión y precisión!</p> <p>h - Derroche de sapiencia jurídica. En el artículo 46-1 que se ocupa de la sanción de publicación se dice al final: "... <i>so pena de que tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad</i>". Entendemos que se refiere, con esa expresión rimbombante, a la acción de tutela. Pero ¿es necesario mencionar allí esa acción? El derecho a la tutela no depende de una ley, sino en todo caso de la violación de derechos fundamentales, luego es impropiedad colgarle ese adorno tan estrafalario a la norma.</p> <p>i.- En numerosas normas se avoca el tema de los discapacitados. No sería mejor, por razones de técnica jurídica redactar un solo artículo que se ocupase de tan importante y descuidado asunto?</p> <p>j.- Confusión terminológica. Se usan, sin rigor alguno, a lo largo de todo el proyecto, expresiones como conjunto, agrupación, edificio, propietario, copropietario, unidades, vivienda, etc. que deben tener una connotación precisa y que al no tenerla no deben ser de recibo en una ley.</p> <p>Honorables Senadores, el proyecto bajo examen contiene algunas innovaciones interesantes y necesarias como todo lo referente a los administradores de la propiedad horizontal y la limitación de los contratos de hospedaje y alojamiento, pero algunas de sus disposiciones como las que hablan de las propiedades horizontales por niveles y multijunta "descuadernan" la ley 675.</p> <p>A menos que el proyecto de ley a vuestra consideración se corrijan los numerosos defectos que hemos reseñado, la mayoría de gran calado, y muchos otros que en nuestra limitación intelectual no hemos captado, pero que</p> <p style="text-align: center;">Cel. 3102346375 E-mail: bochoam@gmail.com</p>
<p style="text-align: center;">BENJAMÍN OCHOA MORENO Abogado</p> <p style="text-align: right;">16</p> <p>otras personas sabias y acuciosas seguramente sí, no merece aprobarse debiendo ser archivado⁶.</p> <p>Cordialmente,</p> <p style="text-align: center;">BENJAMÍN OCHOA MORENO C. C. No. 19.070.544 de Bogotá T. P. de A. No. 11.621 del CSJ</p> <p style="text-align: center;">Cel. 3102346375 E-mail: bochoam@gmail.com</p>	<p>los puntos de la intervención sería</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 forma de registro de los administradores de propiedad horizontal, sugiero hacerlo similar a los evaluadores 2 código disciplinario y sancionatorio- 3 seguro del estado para la propiedad horizontal cuando se generan daños en las edificaciones producto de marchas y protestas, similar a lo que se hace con el sector transporte 5 vicencias de las personerías jurídicas de la propiedad horizontal <p>esos puntos son los que deseo resaltar en al intervención</p> <p>quedo atento a su respuesta de confirmación y el correo para poder ingresar a recinto</p> <p>CARLOS ABISAMBRA MONTEALEGRE. CONVIVAMOS LTDA gerente@convivamosltda.com www.convivamosltda.com 3108595232 2741222 6154481</p> <p><small>⁶ Como lo insinuó la columnista Nora Pabón G. en su columna de EL TIEMPO del 31 de julio pasado.</small></p> <p style="text-align: center;">Cel. 3102346375 E-mail: bochoam@gmail.com</p>

<p>Bogotá 30 de agosto 2021</p> <p>Señores: COMISIÓN PRIMERA SENADO ATENCIÓN, HS, GERMAN COTRINO Congreso de la República</p> <p>Ref. debate público proyecto de ley 301 2020, reforma de la propiedad horizontal ley 675</p> <p>Reciba un cordial saludo,</p> <p>Es para la propiedad horizontal, grato que mediante un proyecto de ley se busque actualizar el régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley 675 de 2001, no obstante, es necesario indicar que, frente a las necesidades del sector, el proyecto de Ley 301 de 2020 deja por fuera temas de vital importancia y que en la actualidad generan situaciones problemáticas dentro de las copropiedades, dentro de los vacíos que no se suplen con la norma es menester indicar los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En materia de seguros se mantiene las coberturas obligatorias para terremoto e incendio, no obstante, se deja por fuera un riesgo latente que se ha venido experimentando los últimos meses y que sin duda ha afectado de manera considerable las copropiedades: daños por terrorismo y por acciones vandálicas ocasionadas por las marchas y demás actividades de protesta, por lo tanto propongo que el estado constituya pólizas colectivas que protejan las propiedades horizontales en estos casos, similar a lo que hace en el sector transporte 2. No regula el tema de las asambleas extraordinarias, dejando el vacío que se debe subsanar cuando el reglamento guarda silencio con los términos estipulados en el Código de Comercio, pese a que la Superintendencia en varios conceptos ha indicado de manera reiterada que la ley comercial no aplica para la propiedad horizontal. 3. La regulación de los consejos de administración y sus funciones es tan amplia que puede llamar a confusión generando una multiplicidad de situaciones que pueden eventualmente afectar a la copropiedad y al desarrollo de la actividad profesional de los administradores y/o empresas de administración de propiedad horizontal. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Las sanciones previstas para los administradores concentradas en multas y suspensión del servicio son desproporcionadas y no se sujetan a la realidad económica de la propiedad horizontal, colocando en desventaja a los administradores de propiedad horizontal frente a otras profesiones u oficios. 5. El registro o inscripción de los administradores y/o empresas de administración de propiedad horizontal deben ser un sistema similar al existente para el gremio de avaladores, ya que no existe carrera profesional de administrador de propiedad horizontal ni pènsun académico estándar, y en esta actividad hay un sin número de personas que lo ejercan desde personas sin formación académica hasta profesionales de todas las áreas, lo cual hace imposible la creación de colegio o una junta central, pero si un sistema similar a los avaladores, donde desde allí se tenga las acreditaciones y el régimen sancionatorio disciplinario, las alcaldías no están capacitadas para atender los temas policivos ni de obras como para asignarles esta responsabilidad, una querrela policiva hoy día se demora en el reparto más de dos años en ser tramitada 6. El registro de las personas jurídicas no debe ser de un plazo de un año, esto solo genera traumatismos en las alcaldías, esto deberían ser ilimitados y se registran los cambios de represente legal y/o revisores fiscales cuando ocurren, esto descongestionaría notoriamente el sistema, algo similar como se hace en las cámaras de comercio con el sector real de la economía <p>Sin otro particular,</p> <p>CARLOS ABISAMBRA Gerente general CONVIVAMOS LTDA</p>
 <p>NORA PABÓN GÓMEZ Abogada U.N.</p> <p>Bogotá, 30 de agosto de 2021</p> <p>Doctor GERMÁN VARÓN COTRINO Presidente Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Senado de la República de Colombia</p> <p>Asunto: Observaciones Proyecto de Ley 511 de 2021 Senado- 301 Cámara, por la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia</p> <p>Respetado Señor Senador:</p> <p>NORA PABÓN GÓMEZ, en mi condición de ciudadana, de profesión Abogada, Asesora del Sector de la Construcción y del Sector de Copropiedades , docente universitaria, directora del Portal InmobiliarioAlDia.com , presento las siguientes observaciones y reflexiones sobre el Proyecto de Ley de la Referencia.</p> <p>Reformas innecesarias que no son propias de la estructura de la Ley 675 de 2001.</p> <p>En primer término, el Proyecto debe identificar y separar los artículos de la Ley 675 de 2001 que se pretenden reformar, por no ser posible incluirlos en un decreto reglamentario o desarrollarios y regularlos en los reglamentos de propiedad horizontal. Muchos de esos artículos que se modifican son realmente adiciones derivadas de artículos que se adicionan al final. Se observa que en el contenido estructural del Proyecto se incluyen aspectos externos al régimen de propiedad horizontal, aunque tengan relación con este.</p>	<p>Las adiciones</p> <p>En segundo término, se deberán analizar las adiciones que se incluyen a casi la mitad de los artículos de la Ley 675 de 2001 variando y ampliando injustificadamente su contenido y si proceden y son necesarias.</p> <p>Me refiero a la gran cantidad de principios y definiciones. También a las que se consignan en la norma y que intentan darle fuerza y jerarquía a situaciones y soluciones que se están presentando frente a la estructuración urbanística y comercial de los grandes proyectos de vivienda. Estas figuras o instrumentos utilizados hasta el momento en los reglamentos de propiedad horizontal como fruto de la autonomía de la voluntad de los constructores y propietarios iniciales, encontrando dificultades en su aceptación por las Oficinas de Registro especialmente, aunque podrían mencionarse en la Ley, por lo menos se deberían separar de su contenido general y no incluirlas para desmejorar su articulado.</p> <p>Es bien sabido que los reglamentos los elaboramos los abogados con la participación y aportes de los demás profesionales vinculados a cada proyecto y plasmando la voluntad de los propietarios iniciales y todos conocemos de los términos que se podrían utilizar, pero no se aplican en la mayoría de los edificios y conjuntos y si en cambio podrían crear confusión y no ser operativos para los administradores y demás órganos de administración y control de las copropiedades.</p> <p>Es el caso de la mención de las Multijuntas, que son las mismas asambleas, los niveles, los operadores, entre otras. Además, podría ser contraproducente incluir esta parte de la preparación de los reglamentos, pues se convertirían en modelos, retándoles la flexibilidad y diferencia que debe tener cada proyecto.</p> <p>Participación Ciudadana</p> <p>En tercer lugar, siempre he considerado que lo relativo a la Participación Ciudadana al Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, los Consejos Locales de propiedad horizontal y demás aspectos de seguridad , integración comunal, espacio público y otros temas que hacen relación a los edificios y conjuntos como partes integrantes de un sector de un barrio, un municipio o una ciudad, no son en realidad propios del régimen de propiedad horizontal interna de los edificios, conjuntos y condominios, sino de las comunidades.</p> <p>Inspección, Control y Vigilancia, Registro único de administradores</p> <p>En título aparte, recoge una inquietud y necesidad que se planteó sin éxito en proyectos anteriores y posteriores a la Ley vigente: La Inspección, Vigilancia y Control de las propiedades horizontales para determinar el cumplimiento de la Ley y el manejo de recursos de las copropiedades, que en esta oportunidad se ha asignado a las alcaldías. Considero que tanta responsabilidad en entidades públicas que en la mayoría de los casos han sido insuficientes para cumplir con el registro y certificación de las personas jurídicas de la propiedad horizontal, pueden generar</p> <p style="text-align: right;">2</p>

una tramitomanía adicional innecesaria para los administradores que deberán estar en permanente contacto con estos funcionarios. Con estos trámites podría lograrse un efecto contrario y desmejorar lo que se ha avanzado en operatividad y agilidad, con la persona jurídica de la Propiedad horizontal creada por la Ley 675 de 2001. Debe ser analizado el tema de capacitación, recursos y presupuestos de las alcaldías para establecer si es posible que se encarguen de esta responsabilidad que podría afectar los derechos fundamentales y la seguridad y convivencia en los edificios y conjuntos.

Igual se deberá consultar y analizar con las Cámaras de Comercio si será efectivo el manejo del Registro Único de Administradores por parte de estas.

Hay otros temas como el de parcelaciones y unidades inmobiliarias que reguló de manera separada la Ley 675 de 2001 después de un estudio muy profundo sobre su alcance y efectos y dejarlos como están. Igual sucede con los desarrollos por etapas.

Normas que han reformado y complementado la Ley vigente

Por otra parte, hay normas que han actualizado, complementado o reformado la Ley 675 de 2001 y que solo se deben tener en cuenta y regular en los reglamentos y en los manuales de convivencia, pero no necesariamente y de manera que podría ser ilegal, incluirlas en la Ley y menos tratar de modificarlas sin respetar la unidad de materia. Ello sucede, por ejemplo, con temas del Código Nacional de Policía, así como con el de la Vivienda Turística que a mi criterio debe ser retirada de inmediato como se hizo con un artículo del Proyecto de Ley 301 relacionado con estas.

No es posible que se piense, sin generar un caos en edificios que fueron construidos y regulados desde un comienzo para vivienda permanente, que, a partir de la Ley, todos los edificios y conjuntos deban aceptar los huéspedes, hasta tanto no se prohíba en los reglamentos. Considero que es más conveniente dejar todo como lo contemplan las normas de turismo. Es un problema de fondo y de un alto contenido que puede ocasionar un problema social y de convivencia.

Reforma de los reglamentos

Un tema muy importante que requiere ser revisado y ajustado, es la previsión de que los reglamentos se deben reformar o de lo contrario regirá la Ley en cuanto a los aspectos de orden público, cuando la norma es tan compleja en su contenido. A ello se adiciona el costo que puede generar la reforma y adición de los reglamentos, pues no son solo los gastos notariales y de registro, los que deben asumir.

Lo positivo del Proyecto

El Proyecto tiene algunos aspectos que se pueden rescatar: la regulación del procedimiento para la entrega y recibo de los bienes comunes; las provisiones sobre los bifamiliares a los que no se les puede aplicar en la realidad muchas provisiones

3

y una de las más completas entre todos los regímenes de propiedad horizontal del mundo?

¿Será que más bien se requiere un decreto reglamentario? Ahora son 111 artículos, pero muchos de la Ley 675 de 2001 fueron adicionados. Es necesario seguir simplificando y analizando el Proyecto.

Mis comentarios son dirigidos con todo respeto a que se analicen varias provisiones de la Ley y se reflexione sobre su alcance y consecuencias.

Cordialmente



NORA PABÓN GÓMEZ
 C.C. 41.323.030 de Bogotá
 Abogada Asesora en Derecho Inmobiliario
 Correo: norapabonasesoras@gmail.com - Tl 6225889/90 Bogotá.

de orden público de la Ley, como por ejemplo el quórum. Es muy positivo que en el texto se incluya en varias partes la garantía y protección de las personas con discapacidad. Sin embargo, existen normas que regulan el tema y que son de obligatorio cumplimiento.

Lo relativo a la Inspección, Control y Vigilancia de la propiedad horizontal no hace parte del cuerpo de la Ley, así como tampoco el Registro Único ni la Participación Ciudadana. Son provisiones adicionales relacionada con esta pero no son propias del Régimen.

Lo negativo del Proyecto

La construcción está intervenida por el Estado desde cuando el propietario inicial se tiene que someter a las normas de usos del suelo, luego cuando debe obtener la licencia urbanística, también cuando está adelantando la obra, En cuanto a la propiedad horizontal las Oficinas de Planeación y los Curadores aprueban los planos de alindamiento y los cuadros de áreas, lo cual forma parte de los reglamentos. El proyecto es de una rigidez absoluta e incluye muchos términos y provisiones adicionales sin necesidad. Resta autonomía a las asambleas de propietarios, unificando las propiedades en normas, reglamentos e interpretación y aplicación de estas bajo el control del Estado.

Si lo que se quiere es actualizar la ley para mejorar las copropiedades, el proyecto no está aportando mucho y en cambio sí podría crear confusión y establecer trámites e instancias adicionales dificultando la vía en copropiedad que es a lo que apunta la propiedad horizontal.

El Proyecto es totalmente intervencionista y acaba con gran parte de la autonomía privada de los constructores y con las libres decisiones de las asambleas de propietarios. Todo estaría en la Ley; los reglamentos tienden a ser tipo. La Ley debe ser solo un marco. Además, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es única autoridad doctrinal con amplias facultades en lo jurídico.

Justificación de la Ley 675 de 2001 y del actual intento de reforma y adición.

Las principales justificaciones de la expedición de la Ley 675 de 2001 fueron la actualización de las Leyes anteriores con la Constitución Política de 1991 y normas que la habían desarrollado especialmente la Ley 388 de 1997 que dio origen a los planes de ordenamiento territorial, así como la necesidad de unificar las Leyes existentes en una sola y dotar a los edificios de la personería jurídica lo cual ha sido tan positivo para la operación y funcionalidad de las copropiedades de todos los usos. En el Proyecto actual, como no sea el gran auge de la propiedad horizontal en estos 20 años y siga preguntado y reflexionando: ¿cuáles son los actos o hechos de gran importancia que justifican la reforma y adición del régimen actual catalogado por tratadistas internacionales como una de las mejores estructuradas jurídicamente

4

Bogotá, D.C, 30 de agosto de 2021

Presidente
GERMÁN VARON COTRINO
 Comisión Primera Constitucional Permanente
 Senado de la República
 La Ciudad

Asunto: Observaciones y comentarios de las Empresas Colombianas de Seguridad ECOS al Proyecto de Ley 511/2021 Senado y 301/2020 Cámara por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Respetado Señor Presidente:

Las Empresas Colombianas de Seguridad – ECOS, principal gremio de empresas del país, en defensa de los derechos de las empresas y usuarios de los servicios de vigilancia y seguridad privada, en especial, del sector residencial, con base en el artículo 235 de la Ley 5ª de 1992, intervenimos para fortalecer la iniciativa legislativa en punto de la contratación y prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada al interior de las propiedades horizontales por el alto riesgo social que implica su prestación por involucrar aspectos de orden público como la intimidad y seguridad personal, familiar, en especial, los derechos de los niños al interior de las copropiedades, contenidos de manera abstractas en los artículos 35A, 51 y 55B del Texto Definitivo aprobado en Plenaria de la Cámara de Representantes.

1.- El articulado aprobado en Cámara contiene de manera abstracta la contratación y responsabilidad solidaria por vinculación de servicios de vigilancia

Los artículos 35A, 51 y 55B del Proyecto de Ley 511/2021 y 301/2020, aprobado en la Honorable Cámara de Representantes incluye de manera general y abstracta la contratación de los servicios de vigilancia (SVSG), en las funciones del Consejo de Administración y Administrador, así como en el régimen de responsabilidad solidaria entre éstos órganos de administración de la Copropiedad Horizontal.

En sentir de ECOS, con base en su conocimiento y experiencia, debe explicitarse la contratación de los servicios de vigilancia y seguridad privada, por: (i) por el riesgo social que implica su prestación; (ii) para prevenir vinculación de personas o empresas no habilitados para prestar servicios de vigilancia; y (iii) garantizar los derechos y garantías laborales de personas que prestan servicios de vigilancia.

Es imperioso que los artículos citados expliciten en su eje temático la contratación de esos servicios, con el propósito de articular y compatibilizar los servicios de vigilancia con el régimen de propiedad horizontal, como quiera la seguridad al interior de las

copropiedades es una materia que tocando a la privacidad de los propietarios y residentes.

Las relaciones comunitarias, por compartir áreas comunes, como pasillos, ascensores, salones sociales, etc.; utilización de medios tecnológicos, como circuitos cerrados de grabación, sistemas de control de acceso de residentes y visitantes, que implican aspectos del orden público, que no pueden quedar librados al simple querer de los órganos de los órganos de administración, sino que exigen que el legislador prevea regulaciones para preservar la convivencia pacífica en esas comunidades.

1.1 Los servicios de vigilancia implican un alto riesgo social en su prestación y están a cargo de empresas especializadas

La Corte Constitucional en la Sentencia C-123 de 2011 estableció que los servicios de vigilancia y seguridad privada implican una grave dosis de riesgo social en su prestación, porque su ejercicio está ligado a la utilización de la fuerza en sus diversas manifestaciones, donde el manejo de armas de fuego y de otros implementos ligados a la seguridad hace que el riesgo de atentar contra la vida e integridad de seres humanos o de afectar sus bienes materiales esté siempre latente, por lo cual reclama un cuidadoso control de las autoridades públicas.

La Corte quiere enfatizar en que las empresas de vigilancia y seguridad privada no pueden ser concebidas como simples nichos empresariales de mercado. No. El servicio de seguridad presenta especificidades que exigen una lectura de estas empresas en clave constitucional ligada a la colaboración de los particulares en la actividad disuasiva posibles conductas delictivas, con miras a la protección del orden público en la búsqueda de la armónica convivencia social y, en últimas, la realización de los fines esenciales del Estado (arts. 1 y 2 CP).

Su ejercicio está ligado a la utilización de la fuerza en sus diversas manifestaciones, donde el manejo de armas de fuego y de otros implementos ligados a la seguridad hace que el riesgo de atentar contra la vida e integridad de seres humanos o de afectar sus bienes materiales esté siempre latente. En otras palabras, la vigilancia y seguridad privada es una actividad que por su naturaleza involucra elevadas dosis de riesgo social.

Siguiendo los lineamientos de la Sentencia C-1058 de 2004, la Sala precisa que lo relevante en este caso es el objeto social de estas empresas, relativo a la prestación de un servicio público que guarda estrecha relación con la garantía del orden público, entendiendo por éste "las condiciones mínimas de seguridad, tranquilidad, salubridad y moralidad que deben existir en el seno de la comunidad para garantizar el normal desarrollo de la vida en sociedad" y las "condiciones necesarias e imprescindibles para garantizar el goce efectivo de los derechos de todos".

*Corte Constitucional, Sentencia C-123 de 2011
Corte Constitucional, Sentencia C-1058 de 2004

Los controles a esos accesos pueden ser utilizados para actividades delincuenciales, como hurto a residencias, seguimientos ilegales, secuestros, extorsiones, atentados contra la vida, entre otras conductas delictivas.

Las propiedades horizontales son libres de contratar servicios de vigilancia, pero cuando lo hagan deben hacerlo con empresas debidamente constituidas que cuenten con las autorizaciones y licencias expedidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Es por ello, que los artículos citados deben explicitar la regulación de esta clase de servicios, para preservar y brindar seguridad a los propietarios y residentes, en especial, a los niños y niñas, al interior de esas copropiedades.

1.2 Las empresas de vigilancia son las únicas autorizadas para prestar servicios de vigilancia y seguridad privada

Como quiera que no se trata de un servicio cualquiera, estos servicios, conforme a la ley, sólo pueden ser prestados por empresas y personas, formadas, acreditadas y licenciadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Servicios solo pueden ser prestados por empresas debidamente registradas, autorizadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. El artículo 2º del Decreto Ley 356 de 1994, las actividades que en forma remunerada o en beneficio de una organización pública o privada, desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual en lo relacionado con la vida y los bienes propios o de terceros y la fabricación, instalación, comercialización y utilización de equipos para vigilancia y seguridad privada, blindajes y transporte con este mismo fin.

Las empresas de vigilancia cuentan con requisitos y exigencias para la prestar los servicios de vigilancia. Su personal requiere de formación y acreditación en escuelas debidamente reconocidas y licenciadas por la SuperVigilancia, los cuales se renuevan cada año, para la prestación del servicio, así como exámenes psicofísicos para manejo de armas de fuego, están formados en técnicas de defensa personal, la utilización de dispositivos electrónicos de vigilancia, autorizados por la SuperVigilancia. Las empresas autorizadas deben contar con:

Licencia de funcionamiento en la cual se autoricen las diferentes modalidades.
Licencia de Medios Tecnológicos.
Licencia de Comunicaciones.
Licencia de Manejo de Armas Letales y No Letales.
Autorización de Uniformes.
Autorización de Horas extra.
Autorización de Medios (Tecnológico, Humano, Canino).
Contar con instalaciones propias y exclusivas para el servicio.

si se tiene en cuenta que el entrenamiento en el uso de armas y la instrucción en técnicas y tácticas defensivas, comporta una actividad que genera riesgo social y, en esa medida, exige del Gobierno un control especial y restrictivo, que impida a los particulares sobrepasar el ámbito de las competencias que en esa área le han sido transferidas.

El servicio de vigilancia conlleva un riesgo social y que la capacitación de su personal este directamente relacionada con el uso de armas y elementos humanos, animales, mecánicos y tecnológicos, descarta de plano que dicha actividad pueda ubicarse en el plano de lo estrictamente académico.

La exigencia de que los socios de las empresas de vigilancia y seguridad privada sean personas naturales y de nacionalidad colombiana facilita y permite a las autoridades individualizar a quienes administran una empresa de esta naturaleza, y por esa vía hacer un seguimiento pormenorizado a la actividad personal y financiera de cada uno de ellos.

Tal regulación es además concordante con otras normas del mismo Decreto Ley 356 de 1994, como el artículo 9º, según el cual para constituir una empresa de vigilancia y seguridad privada se debe solicitar autorización previa a la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, informando los nombres de los socios y representantes legales, adjuntando las hojas de vida con las certificaciones académicas y laborales correspondientes, fotocopias de la cédula de ciudadanía y del certificado judicial de nivel nacional".

Las razones y motivos expresadas por las Corte Constitucional son vinculantes para todas las autoridades y particulares. Aspectos como la clase de empresas y personas para habilitadas para la prestación del servicio, son determinantes para indicar que la contratación de dichos servicios cuando están por el medio relaciones interpersonales y comunitarias, no es asunto privado o abandonado a los intereses de cada cual, sino que deben estar regulados por la propia ley.

1.1 Prevención por utilización de servicios ilegales de vigilancia

La propiedad horizontal se caracteriza por integrar dos o más unidades residenciales para varios núcleos familiares, que habitan unidades habitacionales, pero que comparten zonas, áreas y bienes comunes. Aspectos como los accesos a las unidades residenciales privadas, por ejemplo, guardan relación directa con la seguridad de las personas, que no pueden estar abandonadas al querer de cada cual.

ARTÍCULO 9º. CONSTITUCIÓN Para constituir una empresa de vigilancia y seguridad privada se deberá solicitar autorización previa a la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, informando los nombres de los socios y representantes legales, adjuntando las hojas de vida con las certificaciones académicas y laborales correspondientes, fotocopias de la cédula de ciudadanía y del certificado judicial de nivel nacional.

Autorización de Establecimientos (Sedes, agencias, sucursales).
Afilación a la red de apoyo de la Policía Nacional.
Pólizas de Responsabilidad Civil Extracontractual.
Certificaciones de capacitación, entrenamiento y reentrenamiento del personal a cargo de las funciones de vigilancia y seguridad privada. (Este personal solo puede ser capacitado por academias autorizadas y vigiladas por la SuperVigilancia)
Personal entrenado, capacitado y especializado para cada una de las funciones.

En ese sentido, las empresas de vigilancia obtienen su licencia de funcionamiento, y su renovación, previo un estricto y riguroso proceso de verificación y control, que implica la plena identificación de sus miembros, antecedentes penales, de policía y narcóticos. Así mismo, el personal de vigilancia es vinculado, previa verificación de sus calidades y antecedentes personales, precisamente, por el riesgo que implica su prestación, a efectos de disminuir la posibilidad que no utilice su labor para actividades delictivas. Lo cual tiene especial relevancia en copropiedades, por la gran presencia de menores de edad, así como las implicaciones que implica el control de acceso a las unidades habitacionales.

La prestación de los servicios de vigilancia requiere de una póliza de responsabilidad ex contractual para asegurar terceros que puedan verse afectados con la prestación del servicio, ante los riesgos que ella conlleva. Así mismo, los mismos Guardas de Seguridad de acuerdo con la Ley 1920 de 2019, contarán con seguros de vidas, para proteger a sus familias.

En síntesis, los servicios de vigilancia y seguridad privada **solamente podrán prestarse mediante la obtención de licencia o credencial expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada**

2.- Prevenir vinculación de personas o empresas no habilitados para prestar servicios de vigilancia

Cuando la prestación de servicios de seguridad impliquen los derechos de terceros, el único modelo compatible, son los servicios de vigilancia y seguridad privada. Así, la Corte Constitucional en Sentencia C-995 de 2004, establece que cuando la defensa personal involucra la utilización de empresas privadas de seguridad, o de medios de defensa que impliquen el uso de armas autorizadas a los particulares o de medios de vigilancia cuyo comercio y empleo está restringido, el único modelo compatible con la Constitución, es el esquema de seguridad bajo el control y vigilancia estatales.

*Corte Constitucional, C-286 de 1995, MP: Eduardo Cifuentes Muñoz, en donde la Corte precisó que no exista un derecho individual de los particulares a poseer armas de fuego, C-572 de 1997, MP: Jorge Arango Mejía y Alejandro Martínez Caballero, en donde la Corte rechazó en forma absoluta el empleo de la fuerza contra el derecho, reafirmó su condena a todos los grupos armados que actúan al margen de la ley, y reconoció el derecho de la comunidad a organizarse para defenderse de la delincuencia y apoyar a las autoridades legítimas, con estricta sujeción a las leyes vigentes. Igualmente precisó los elementos constitucionales de la legítima defensa colectiva

<p>Para el Alto Tribunal las actividades individuales y pasivas de custodia realizadas por los particulares, dirigidas a velar por su propia seguridad y la de los suyos, sin una finalidad distinta a la de disminuir riesgos personales, sin afectar los derechos de terceros —siempre que mantengan características distintas a los servicios de seguridad anteriormente mencionados—, no están bajo el control de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, ni se requiere para su ejercicio de licencias o permisos.</p> <p>Cuando se trata de custodia de particulares, relativas a su propia seguridad y la de los suyos, sin finalidad distinta a disminuir riesgos personales, sin afectar derechos de terceros, quedan librados a los mismos particulares. Pero, los servicios de vigilancia a favor de terceros, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 356 de 1994, están a cargo de las empresas de vigilancia y seguridad privada, para las cuales el Estado expide los permisos necesarios.</p> <p>Así las cosas, los servicios de vigilancia, por implicar, por ejemplo, el control de acceso a las copropiedades, la utilización de medios tecnológicos, sistemas de identificación y registro de personas, vehículos, entre otros, por comportar actividades y elementos propios de la vigilancia, no pueden ser prestados por los llamados servicios de conserjería o portería, cuyos objetos, son distintos a los de vigilancia y seguridad privada, tal como se muestra a continuación.</p> <p>2.1 Conserjería</p> <p>Es el desarrollo de funciones de mayordomía y mantenimiento de un lugar determinado, conforme lo establece la Circular Externa 01 de 20 de enero de 2010, expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Servicios destinados al mantenimiento y mayordomía de un lugar determinado. Entre sus funciones está:</p> <p>Velar por el mantenimiento en condiciones óptimas de las instalaciones. Mantener la limpieza y el orden de las instalaciones. Inspección de áreas comunes.</p> <p>y señaló el tipo de armas cuyo uso puede ser autorizado a los particulares, C-252 de 2002, MP-Eduardo Montesalvo Lyneit y Clara Inés Vargas, en donde se declaró inexecutable un modelo de seguridad y defensa establecido por la Ley 684 de 2001, por desconocer el diseño constitucional que garantizaba el respeto a los principios democráticos y a los derechos humanos.</p> <p>Artículo 3o. Firma del Estado. Los servicios de vigilancia y seguridad privada de que trata el artículo anterior, solamente podrán prestarse mediante la obtención de licencia o credencial expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, con base en potestad discrecional, orientada a proteger la seguridad ciudadana. La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada con base en esa misma potestad, podrá suspender o cancelar la licencia o credencial expedida.</p>	<p>También son definidos, así: “Los conserjes son las personas que desarrollan actividades de mantenimiento” [Ministerio de trabajo (Radicado 05EE202012030000042418)]</p> <p>2.2 Servicio de portería</p> <p>Es el servicio de recepción, control y registro de entrada y salida de correspondencia, bienes, vehículos y personas de un lugar determinado, así como la revisión de controles de accesos (vehiculares y particulares), circuitos cerrados de televisión, anuncio de los visitantes y comunicación con residentes.</p> <p>El servicio comprende las funciones propias de vigilancia (registro de entradas y salidas de vehículos, bienes y personas) y de seguridad (controles de acceso, monitoreo de CCTV). Funciones que puede ser ejercidas exclusivamente por empresas debidamente autorizadas con licencia de funcionamiento expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.</p> <p>El portero es la principal barrera de seguridad ante cualquier riesgo que puede perjudicar los bienes, integridad y vida de las personas.</p> <p>El acudir a este servicio de portería a través de empresas no autorizadas y facultadas para la prestación de servicios de vigilancia, configura una actividad ilegal que acarrea sanciones de ley, según lo establecido en el artículo 91 del decreto 356 de 1994.</p> <p>Por tales motivos, servicios que impliquen custodia, cuidado y vigilancia para disminuir riesgos de terceros, o a sus bienes, y no simplemente, riesgos personales o de los suyos, deben ser prestados por empresas de vigilancia con licencias otorgadas por la SuperVigilancia.</p> <p>Así las cosas, el régimen de copropiedad horizontal, en la reforma propuesta, debe explicitar y garantizar que los administradores contraten y garanticen la vinculación de servicios legales de vigilancia y seguridad privada.</p> <p>3.- Garantizar los derechos y garantías laborales de personas que prestan servicios de vigilancia</p> <p>Históricamente se encontró que a través de las conserjerías se habían menoscabado los derechos de los trabajadores, sometiéndolo a un régimen de esclavitud laboral. Sin ningún tipo de garantías laborales y seguridad social. Sin remuneración mínima vital y móvil. Sin prestaciones sociales. Sin vacaciones. Sin seguridad social. En fin, sin garantía alguna.</p> <p>Para liberar a los trabajadores de ese régimen perverso, el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada, previó una regulación laboral protectora, para resguardar los derechos laborales y seguridad social, de los Guardas de Seguridad o Vigilantes. Para tal fin, el artículo 92 del Estatuto de Vigilancia previó que <i>“Las tarifas que se establezcan para la prestación de los servicios de vigilancia y seguridad privada, deberán garantizar como mínimo, la posibilidad de reconocer al trabajador el salario mínimo legal mensual vigente, las</i></p>
<p>horas extras, los recargos nocturnos, prestaciones sociales, los costos operativos inherentes al servicio y demás prestaciones de ley”.</p> <p>La Corte Constitucional en Sentencia C-760 de 2002 declaró la constitucionalidad del artículo 92 del Decreto Ley 356 de 1994. En este caso, el Alto Tribunal desató el siguiente problema jurídico constitucional el artículo 92 del Decreto Ley 356 de 1994, impone como regla el que las tarifas que se establezcan para la prestación de los servicios de vigilancia y seguridad privada deberán garantizar, como mínimo, la posibilidad de reconocer al trabajador el salario mínimo legal mensual vigente, las horas extras, los recargos nocturnos, prestaciones sociales, los costos operativos inherentes al servicio y demás prestaciones de ley, lo cual está en consonancia con uno de los principios que rige la prestación de este tipo de servicios consagrado en el numeral 23 del artículo 74 del Decreto Ley 356 de 1994.</p> <p>Respecto de la garantía de los derechos laborales de los trabajadores, como criterio para definir las tarifas mínimas por la prestación de los servicios de vigilancia y seguridad privada, se ajusta a la Constitución Política, al estimar que la Carta Magna ampara el derecho al trabajo como principio fundante del Estado Social de Derecho, y asegura a los trabajadores un mínimo de derechos y garantías, entre ellas, percibir una remuneración mínima, vital y móvil, la inenunciabilidad de los beneficios mínimos establecidos en las normas laborales, la garantía de la seguridad social y el derecho al descanso.</p> <p>Razones más que suficiente que las propiedades horizontales garantienen en su régimen contractual los derechos mínimos de los vigilantes y guardas de seguridad, porque la mayoría de las veces, los regímenes tarifarios por debajo de los mínimos legales, estimula, sino que determinan, el menoscabo de los derechos y los principios mínimos fundamentales de los trabajadores, previstos por el artículo 53 de la Constitución.</p> <p>De ahí que sea necesario explicitar el cumplimiento de estos mandatos en los artículos 35A, 51 y 55B del Proyecto de Ley 511/2021 Senado y 301/2020 Cámara por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p> <p>PETICIÓN</p> <p>Con base en los fundamentos y precedentes constitucionales expresados, las Empresas Colombianas de Seguridad – ECOS, solicita de la manera más atenta a la Comisión Primera Constitucional Permanente del Honorable Senado de la República:</p> <p>PRIMERO: Adicionar un parágrafo al artículo 26 del Proyecto Proyecto de Ley 511/2021 Senado y 301/2020 Cámara, así:</p> <p>Artículo 26°. Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad,</p>	<p>economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO: Las contrataciones efectuadas por la propiedad horizontal, con empresas de vigilancia y seguridad privada, para realizar actividades de cuidado, custodia y registro de personas y bienes, garantizarán, por el alto riesgo que implica su prestación, el régimen previsto por el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada.</p> <p>SEGUNDO: Incluir un nuevo numeral en el artículo 51 del Proyecto Proyecto de Ley 511/2021 Senado y 301/2020 Cámara, así:</p> <p>Artículo 36°. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51°. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p>[...]</p> <p>24. Contratar los servicios de vigilancia y seguridad privada conforme al Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada.</p> <p>TERCERO: Incluir un nuevo numeral en el artículo 51 del Proyecto Proyecto de Ley 511/2021 Senado y 301/2020 Cámara, así:</p> <p>Artículo 41° Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p> <p>También lo harán cuando contraten servicios que impliquen cuidado, custodia y registro de personas y bienes, sin las autorizaciones y licencias respectivas.</p> <p>Por último, las de Vigilancia y Seguridad y Privada solicitan al Señor Presidente solicitan la inscripción en el Orden del Día de la Audiencia Pública convocada por la Mesa Directiva para el día martes 31 de agosto de 2021, a efectos de presentar públicamente sus observaciones y contribuciones.</p>

Cuya participación de las Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS, estará en cabeza de:

NOMBRE	CEDULA	CARGO
José Saavedra Barraza	8.707.217	Presidente Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS
Gloria Elena Muriel Botero	39.776.446	Vicepresidenta Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS
Evaristo Rodríguez Felizzola	84.070.616	Asesor Jurídico Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS
Jonathan Játiva Llano	1.072.701.512	Miembro Junta Directiva Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS
Luis Miguel Cortes Sandoval	79.362.116	Miembro Junta Directiva Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS

En espera de ser acogidos las observaciones y aportes realizados.

Con toda atención.



JOSE SAAVEDRA BARRAZA
 Presidente
 Empresas Colombianas de Seguridad Privada - ECOS

Secretaría General de la Comisión Primera de Senado

REF: Ponencia Audiencia Pública PL 511-21

Estimados Señores,

Soy propietario de un apartamento sujeto a la ley de propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá. Es mi único patrimonio y me genera ingresos que en el último año se han convertido en fundamental para mi subsistencia. Desde hace 9 años, alquilo mi inmueble de manera temporal y hasta el día de hoy gracias a la buena gestión, no he tenido ningún tipo de conflicto con la copropiedad por el uso de estas plataformas. Conozco a muchas personas que están en la misma situación que yo y estamos preocupados por el alcance que puede llegar a tener el artículo 73 del proyecto de ley en discusión.

Nosotros como anfitriones somos los más interesados en que la convivencia sea pacífica y armónica en nuestros edificios, y velamos por la seguridad de nuestros huéspedes y vecinos. Queremos ser parte de la recuperación económica de Colombia a través del turismo digital y este artículo es un palo en la rueda para consolidar ese propósito.

El alojamiento temporal, independiente del medio por el cual se realice, nos permite generar ingresos al arrendar espacios de nuestras casas, o nuestra segunda vivienda, que hemos comprado con años de trabajo y esfuerzo, o que aún estamos pagando. Las familias necesitan ingresos y esta es una forma de hacerlo ¿Por qué obstruirla y estigmatizarla cuando nos ayuda a completar nuestros presupuestos?

Vemos con preocupación que no se está considerando nuestro punto de vista y la contribución que hacemos a la dinamización de la economía en estos momentos en que se necesita generar empleos y recibir divisas.

Creemos que el artículo 73 de este proyecto puede afectar las relaciones de propietarios de alojamientos temporarios y las copropiedades y que definitivamente debería ser un tema que se trate en una iniciativa legislativa diferente a esta.

De antemano gracias,

Luis Felipe Cepeda



COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C. 30 de agosto de 2021

Doctores

GERMAN VARON COTRINO- Presidente
 ESPERANZA ANDRADE SERRANO- Vicepresidente
 GUILLERMO LEON GIRALDO GIL- Secretario General
 Comisión Primera Constitucional Permanente
 Senado de la Republica
 E. S. M.

Respetados Doctores:

El Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá, fundado el 12 de junio de 2004, como gremio actor del régimen especial cuya actividad es reconocida nacional e internacionalmente, en ejercicio de su objeto social y promotor de varios proyectos de ley con los cuales se ha pretendido obtener la regulación de la actividad de quienes gestionan los bienes y servicios comunes de los edificios y conjuntos en nuestro país, con el debido respeto y frente al texto del Proyecto de Ley 511 de 2021 Senado - 301 de 2020 Cámara, presentamos nuestras observaciones de carácter general aceptando su convocatoria para tal efecto:

A partir de la implementación en el año 1948 del sistema "sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio" que hoy conocemos como "Propiedad Horizontal", y ante la dificultad del ejercicio del administrador para el recaudo de expensas comunes

judicial y extrajudicialmente, reclamaciones ante entidades del Estado y particulares y de manera especial demostrar la representación legal de las copropiedades aplicando las normas civiles de la comunidad y el mandato y acudiendo a lo previsto para tal efecto en la ley 95 de 1890 los operadores de la época se vieron precisados a encontrar soluciones.

Para el año de 1985 con la ley 16, se creó la condición especial de la persona jurídica para las copropiedades sometidas al nuevo régimen con su registro público y certificación de personería, como así mismo la desafectación de bienes comunes. Seguramente si para ese año aun viviera el gran maestro del derecho Francesco Carnelutti su felicidad se hubiera colmado con la ley 16 de 1985, toda vez que fue el quien insistió ante el congreso italiano la necesidad de darle el carácter de ente legal con representación a los edificios en su país.

El Presidente Belisario Betancur acogiendo las inquietudes de los actores de la propiedad horizontal, con el decreto 1365 de 1986 reglamento a las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 para darles especificidades a los derechos y obligaciones, coeficientes de copropiedad, funciones de la asamblea general y sus reuniones, facultades y funciones del administrador ejercicio de la persona jurídica y de la comunidad prevista en la ley 18 de 1948 y la representación de ambos entes.

Luego de un trabajo dispendioso, juicioso y concreto de parte de Fedelonjas, Camacol, Fenalco, juristas reconocidos del sector, demás expertos en el tema de la propiedad horizontal, y después de ver como se archivaban proyectos de ley que buscaban la unificación de la diversa normatividad para un solo régimen, se obtuvo del Congreso nacional la creación de la ley 675 de 2001.

Esta ley se conoció muy rápido en el hemisferio iberoamericano y allí se ha hecho un reconocimiento como la mejor estructura jurídica en este tema especial. Damos testimonio de ello toda vez que en forma presencial hemos dado a conocer detalles de nuestra ley en ciudades como Roma y Venecia y en ciudades capitales de Suramérica y alguna

de Centroamérica. Además, es la única ley que dispone las reuniones no presenciales precisamente en esta época de pandemia.

Con todo lo anteriormente referido se quiere llamar la atención en el sentido de evitar quede un tajo se quiere derogar el régimen de propiedad horizontal contenido en la ley 675 de 2001 que tanto ha costado a todos los actores y operadores en nuestro país y crear un galimatías que podrá generar costos económicos grandes para las copropiedades para ajustarse a un nuevo régimen, agravar los conflictos y diferencias por la interpretación y aplicación de la ley y los reglamentos de propiedad horizontal, desconocer y no mejorar el esquema de la integración por etapas, el recibo de bienes comunes y la pérdida de beneficios adquiridos con la ley que hoy nos cubre positivamente.

Por todo esto el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá, asumiendo la representación de sus asociados y no asociados, en apoyo a las personas y entidades que ya se han pronunciado sobre lo gravoso que resultaría aprobar el texto del proyecto 511 aprobado anteriormente en la Cámara de Representantes, con el debido respeto les solicita se dé el trámite correspondiente y se solicite el archivo del proyecto en mención.

Lo que se hace apremiante es la ley del estatuto del administrador de propiedad horizontal en todas sus tipologías.

Respetados Doctores,

GERMAN MOLANO BAQUERO
C. C. No.19.080.143 de Bogotá
CAPH BOGOTA Presidente y Representante Legal
NIT 830142707-9 Calle 63- A No.11-40 colegiophbogota@gmail.com
Miembros de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios ULAI

Señores:
COMISIÓN PRIMERA SENADO
Congreso de la República



Reciban un cordial saludo,

Con beneplácito recibimos la intervención del Congreso de la República la iniciativa de reformar el régimen de propiedad horizontal, sin embargo, vemos con preocupación los riesgos que esta reforma conlleva a la realidad de la propiedad horizontal, por lo tanto, solicitamos a los señores, poderemos mencionar las siguientes:

Órganos de gobierno

Es necesario indicar que la propiedad horizontal es una persona jurídica civil sin ánimo de lucro de interés privado, que sus órganos de administración no pueden ser confundidos con órganos de gobierno (vocablo que se usa indistintamente en el articulado del proyecto de ley que puede evocar error al traer conceptos de la administración pública, a una persona jurídica sin ánimo de lucro que tiene una naturaleza privada.) (artículo 4 definiciones)

Multijuntas

La definición de este órgano de administración es compleja, pese a que se desarrolla un capítulo dentro del articulado del proyecto, su redacción es tan compleja que no deja entrever en qué casos se requiere o qué tipo de copropiedades son las que podrán implementar esta forma de máximo órgano de administración.

Usos de las tecnologías de la Información y las comunicaciones

En el artículo 5 del proyecto de ley denominado *Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones*, constringe a las propiedades horizontales al uso de la tecnología y a la publicación de documentos que por su naturaleza pueden contener datos privados, semiprivados y/o sensibles, lo cual va en contra vía del derecho de *habeas data* contenido en el artículo 15 de la Constitución Política de 1991 y las normas que desarrollan este derecho fundamental Ley 1581 de 2012.

Regulación del oficio del administrador

Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.

No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional

Para determinar qué implica riesgo social la Corte Constitucional en la **Sentencia C-756 de 2008**, precisó los requisitos de riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles/estores, cuando su ejercicio expuesto no se concilia con la necesidad de convivir.
- b. El peligro debe ocasionar o amenazar la colectividad puesto que el riesgo social supone una protección a muchos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el ruido debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica y profesional de la uniformidad del ejercicio de la profesión.

Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la **Sentencia C-166 de 2015**, a Sala Plena, al analizar el riesgo social en el concepto de "riesgo social" ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría «permite a las personas y a las instituciones prever situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»

En el proyecto de ley no se cumple ninguno de los elementos indicados por la Corte Constitucional para que el Estado pueda controlar el oficio de administrar propiedad horizontal, aunado a lo anterior, se establece un régimen sancionatorio, desproporcionado frente a la realidad nacional, (dos (2) veces más que un abogado y nueve (9) veces más que un contador).

Uno de los requerimientos constitucionales para que el Estado procure la uniformidad en la realización de este oficio, por cuanto es casi imposible ya que la propiedad horizontal es un universo en el cual confluyen diversos tipos de propiedad horizontal, los cuales no se administran de la misma forma existen copropiedades residenciales, hoteleras, comerciales, medicas, industriales, entre otras, lo cual hace casi imposible la estandarización de la prestación del servicio, que a la fecha es definido como un oficio de libre ejercicio, mecanismo que de prosperar debería ser tratado mediante un decreto reglamentario y no mediante un proyecto de reforma de ley.

La falta de recursos para la implementación de este proceso de inspección control y vigilancia y sancionatorio tal como lo indico el Ministerio de Hacienda al conceptualizar sobre el proyecto de ley objeto de debate.

De la vivienda turística

Se establece una regulación respecto la vivienda turística de propiedad horizontal, siendo que la misma que ya se regula mediante los Decretos 1074 de 2015 y 2119 de 2018, razón por la cual esta regulación no aporta a la legislación ya vigente.

Diana Carolina Ruiz Muñoz
C.C. 40.048.422
Directora Corporación P.H.
Atentamente,



Corporación Colombiana de profesionales en Propiedad Horizontal

Corporación P.H.

Corporación P.H.





Medellín, 27 de agosto de 2021

31

Señores

Congreso de la República

Senadores: Angélica Lozano y Paloma Valencia Laserna

Representantes: José Daniel López, José Jaime Usategui y Jhon Jaime Bermúdez
Columbiana, Bogotá

Asunto: Presentación de Comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020 por medio del cual se expide el Régimen de Horizontal en Colombia

Respetados Señores,

El Consejo Inmobiliario de Colombia – COINCOL – en representación del gremio inmobiliario, extendemos a su honorable despacho las apreciaciones que en conjunto con nuestros agremiados, hemos discutido en relación al Proyecto de Ley 301 de 2020, por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, como derogatorio de la Ley 675 de 2001, esperando con ello, aportar al crecimiento y fortalecimiento de nuestro entorno jurídico y económico y sobre todo buscando las mejores prácticas en el sector inmobiliario, que es nuestro objetivo principal y que en tela de discusión, podamos coadyuvar a la formulación de este importante proyecto.

Justificación

Aplaudimos con éxito, la formulación del proyecto de Ley, pues ya era hora de que el gobierno Nacional fijara sus ojos en la normativa actual y se formulara una actualización, no sólo por las necesidades del mercado, sino que también, por la carencia de mecanismos idóneos para la regulación de las actividades que se surten dentro del mercado inmobiliario, pues es evidente que con el advenimiento de la tecnología y las prácticas costumbres del mercado, las infracciones a las normas, la ignorancia, apatía y sobre todo la escasez de mecanismos, hacen que los ciudadanos no tengan como hacer valer sus derechos, especialmente en las copropiedades, y ante las faltas cometidas por los administradores de propiedad horizontal y e incluso los mismos constructores, están carentes de mecanismos y los existentes son bastante costosos o paquidémicos.

Con la nueva Ley se pretende la inclusión de la personería jurídica a todos los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal y lo más incluyente, es que se superan los vacíos que se habían dejado en la Ley 675 de 2001 sobre los proyectos que se inician por etapas, creando con este proyecto, mecanismos para la explotación económica y la resolución de conflictos, sin embargo, lo que rescatamos con vehemencia es que se pensó en la solución a los actuales problemas jurídicos generados por el incumplimiento de la ley 820 de 2003 y la Ley 300 de 1996, con el arrendamiento de inmuebles con topología turística, cuando éstos no cuentan con la debida habilitación.

+57 300 387 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



Medellín, 27 de agosto de 2021

31

Sin embargo, esta inclusión trae sendas discusiones con los propietarios tradicionales de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal que, queriendo conservar sus inmuebles, se alzan en discusiones para permitir el uso de plataformas tecnológicas, para el arrendamiento de inmuebles con corte habitacional temporal, que por una parte, alza las voces del sector hotelero, por la violación de la normativa actual y por el acaparamiento de clientes y negocios, que realizan los dueños de inmuebles habitacionales con el uso de plataformas digitales para arrendar por días o semanas sus inmuebles, haciendo que sus negocios vean menoscabado sus intereses económicos, de otro lado, las empresas inmobiliarias que, ante la alta demanda de clientes requiriendo el arrendamiento de inmuebles por días o semanas, se ven conminados a realizarlos, haciendo un esquinace a la normativa, pero con el único fin de no quedarse por fuera del escenario comercial y debido a la alta competencia, tienen que hacerlo para no perder mercado y representatividad.

Desde otro punto de vista, están los usuarios que, ante la gran demanda de este tipo de inmuebles, aprovechan las fracciones de la Ley y utilizan los servicios, por encontrarlos más acomodados a sus pretensiones y sobre todo, ajustados a su bolsillo y, finalmente, están las copropiedades que por la ola de arrendamientos de inmuebles bajo esta tipología, se han visto inmersos en sendos problemas dentro de las copropiedades con escándalos, vicios, fiestas, daños y sobre todo, la transitabilidad de distintas personas durante cortos periodos de tiempo, inmutando en la tranquilidad de los residente tradicionales y sobre todo, violentando sus propios derechos.

Con esta iniciativa, vemos un acercamiento a la solución de dichos conflictos, necesitamos una pregunta: ¿Realmente estamos solucionando el problema? O sólo estamos generando adición a aquellos vacíos normativos, de los cuales haremos presión más abajo, pero será la sapiencia de nuestro congreso el que decida la mejor manera de regular la materia.

Si bien, la propuesta se acerca mucho a resolver estas dudas, no vemos la necesidad de derogar por completo la Ley 675 de 2001 sino más bien, vía decreto reglamentario realizar adición a aquellos vacíos normativos, de los cuales haremos presión más abajo, pero será la sapiencia de nuestro congreso el que decida la mejor manera de regular la materia.

Finalmente y con gran acierto, se incluye en la propuesta, un acápite importante sobre la necesidad de exigir, de aquellos que fungen como administradores, un mínimo de conocimiento, de obligaciones, de regulación, inspección y vigilancia, pues es apenas necesario hacerlo, dado la magnitud de la responsabilidad derivada de su función, y ante la inescrupulosa manera de realizarla y de las consecuencias que se derivan de sus actos, sin penalización o responsabilidad alguna, se hace apenas necesario.

Esperamos que este intento, no sea fallido como lo fueron los proyectos de Ley 120 de 2015 (Cámara) y 131 de 2016 (Cámara), que fueron archivados, pues así como lo startió la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) que hoy es una realidad, esperamos que este tenga una buena aceptación, con ello, nos queda un paso más pendiente por realizar y es lograr la reformulación de la ley 820 de 2003 que ya también merece una actualización y sobre todo, unas nuevas figuras jurídicas que estén más aterrizadas

+57 300 387 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



a las nuevas tendencias del mercado y las necesidades de los Colombianos, así como también será un gran reto, plantear mecanismos de control, vigilancia, inspección y necesidad de profesionalización, al sector inmobiliario de Corretaje para empresas e independientes, quienes de igual manera que los anteriores, cumplen una función social de gran impacto en el mercado, y están carentes de regulación, la que en aras de ir acercándonos a la renovación normativa, estamos dispuestos a formular de la mano de ustedes e incluso a participar en su elaboración.

Precisiones punto a punto del Proyecto de Ley.

Artículo 1: Si el objeto de la Ley es regular, lo mínimo que se debe resaltar es definir qué se entiende por propiedad horizontal de manera amplia y detallada, pues lo es tanto las unidades abiertas como cerradas, edificios como complejos habitacionales verticales, en cuyo caso, es indispensable para el mayor entendimiento de la norma, establecer qué se entiende por "Propiedad Horizontal", más cuando este proyecto de ley deroga la Ley 675 de 2003.

Artículo 2: (...) ¿A qué se refiere con actuaciones urbanísticas?, consideramos que la mejor apreciación de este artículo sería (...) o predios resultantes de las diferentes licencias o permisos de desarrollo urbanístico o constructivo debidamente expedidas por la autoridad competente del Municipio o distrito colombiano. Lo anterior, en razón a la masiva generación de construcciones irregulares y sin el lleno de los requisitos exigidos para construcción, que se alzan en las distintas zonas de nuestro país y que si no se aclara a qué tipo de construcciones se refiere este artículo, estaríamos dejando abierta, ambigua o vaga el ámbito de aplicación, y bien sabemos por experiencia, que, ante el vacío, es muy fácil que se alegue su permisibilidad, al no ser claro con la expedición de la ley.

Artículo 3: Principios: 1. Función Social: (...) del derecho real de dominio, para hablar en consonancia con las demás leyes actuales sobre propiedad. En este caso el derecho del que se hace alusión es del derecho real, por lo tanto, así debería denominarse. Seguidamente, se dice (...) deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente, en ese caso ¿A cuál se hace alusión? A la que fue entregada al constructor para iniciar la obra de construcción, para que pudiere considerarse propiedad horizontal, a las normas territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial o a cuál?, es importante aclarar.

Principio 4: Libre Iniciativa Empresarial dentro de los límites de Bien común: Entendiendo lo que es bien común, cabe hacerse varias preguntas: ¿Esto indica que la copropiedad o cualquier ciudadano dentro de una copropiedad, podrá realizar actividades económicas, sin distinción alguna? ¿Permitir esto, sería tanto como pensar que las copropiedades tendrían al interior de sus bienes comunes un mercantilismo sin control ni restricción? ¿No contraviene esta determinación con el cambio de destinación de los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal? ¿No genera esto un caos al interior de las administraciones, de control y permiso y de concesión de derechos? ¿Quién o cuál tiene más derechos si todos están al interior de la copropiedad y todos tiene derecho al uso de los bienes comunes?

Principio 6: Debido Proceso: No sólo deberá existir el debido proceso para procesos sancionatorios, el debido proceso de deberá tener para todo tipo de actuaciones que provengan de los residentes, todos

+57 300 387 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



las Peticiones, quejas, reclamos, felicitaciones, sugerencias deberán ser tramitadas atendiendo al debido proceso. En este caso, ampliar la concepción y no limitarla solo al debido proceso sancionatorio.

Artículo 4: Definiciones: Administración de Propiedad Horizontal: Es la actividad que (...) realiza una persona con el debido conocimiento para la administración y dirección de una bienes inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, el cual deberá tener la idoneidad y capacidad necesaria para manejar los bienes comunes, los recursos humanos, la situación financiera y contable, los mecanismos de solución de conflictos, las normas de propiedad horizontal, y en general, todas las normas y reglamentos necesarios para la protección de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los residentes de la propiedad horizontal. El artículo está mal direccionado, por lo tanto, sugerimos el texto anterior, toda vez que se está definiendo es la actividad de administración, no la copropiedad en sí misma.

Administrador de Propiedad Horizontal: Es una persona natural (o jurídica) porque también existen empresas que se dedican a la realización de esta actividad como parte del desarrollo del objeto de sus empresas, las cuales, no pueden dejarse por fuera. Así mismo, deberá insertarse que éste (El Administrador) deberá contar con las calidades mínimas para el ejercicio de la función, es decir, calidad, idoneidad y el mínimo de conocimientos para ejercerlo, amén de que cuente con el registro, solicitado en el texto del proyecto. Adicionalmente, el texto del proyecto debería introducir los conocimientos mínimos con los que debe contar quien pretenda ejercer esta actividad o al menos carrera tecnológicas o profesional en administración o similares, que permitan el conocimiento al menos fundamental en contabilidad, administración o gerencia en general.

Área Restante o de futuro desarrollo: (...) Por ser un área que no pertenece a la propiedad horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente, salvo que por escritura pública lo haya adicionado a la propiedad horizontal y aún no lo haya explotado o construido, caso en el cual, deberá participar de las expensas de acuerdo a su coeficiente de propiedad. Lo anterior, en razón a que el mismo artículo líneas arriba, permite su inclusión, aunque no se desarrolle, en ese caso, es válida la aclaración.

Bienes comunes de Uso y Goce General: Bienes comunes cuyo uso se asigna (¿Quién los asigna?, ¿Cómo se establece su asignación? ¿Qué uso se les daría? ¿En qué documento reposa está asignación? ¿Cuáles podrían ser un ejemplo de esos bienes comunes de uso y goce general que se asigna? Importante aclarar, porque para los fines del desarrollo de las actividades dentro de la copropiedad, es indispensable dejar claros estos límites. Ahora, en la redacción creo que este punto es así: (...) por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio común, no privado, porque precisamente se está haciendo alusión a los bienes de uso exclusivo a los bienes privados, no al revés.

Bienes comunes sectorizados: Si benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas, en ese caso, ¿la unidad privada privilegiada tiene uso y goce de éstas y pagarla expensas por ellas y en ese caso, adiciona este uso y goce a su propiedad privada?

+57 300 387 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



Decisión de Contenido Económico: (...) a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie (...), cómo podría una copropiedad recibir pago en especie, si la naturaleza de supervivencia de toda copropiedad para poder subvencionar los gastos de operación, es a raíz de las expensas que recibe de los propietarios, en ese caso, **¿Qué tipo de pagos en especie podría recibir para suplir sus gastos?**

Decisiones de Contenido No Económico: Normalmente, las decisiones de contenido no económico son los comparendos que imponen las unidades por mal comportamiento de los copropietario en los derechos y deberes al interior de la copropiedad, sin embargo, los comparendos son sólo llamados de atención que podrían, por reincidencia, ocasionar una multa, que coadyuvan al sostenimiento de la copropiedad y permiten imponer la disciplina al interior de éstas, por tal razón, **cualquier** decisión que se tome dentro de la copropiedad no puede estar condicionada al voto por bien privado, si no el correlativo a su índice de copropiedad, es más garantista y sobre todo, igualarlo, que no genera confrontación ni duda alguna sobre las decisiones tomadas. En ese mismo sentido, verificar el artículo 46 y 54 de quórum y mayorías, parágrafo.

Expensas Comunes Necesarias: (...) en los edificios o conjuntos de uso comercial, **los costos de mercado tendrán el carácter de expensa común necesaria** (...). En este evento, tendría necesariamente indicarse cuáles costos dentro de toda la gama se entenderán por tal, toda vez que el Mercado en sí mismo tiene infinitas posibilidades que, no sólo pueden ser inductoras, sino que pueden llegar a ramas mucho más elaboradas, y todas, no podrían incluirse como comunes. Es menester establecer unas mínimas opciones, toda vez que dejarlas tan amplias, podría conllevar a que el presupuesto de una copropiedad deslinda los límites económicos, por incluir, costos superiores bajo la permisibilidad de la norma y no habría manera de limitarlos, toda vez que el artículo las deja demasiado abiertas. Ejemplo: Página web, una app, redes sociales, etc.

Registro único de Propiedad Horizontal: Además de lo determinado en la Ley, deberá hacerse el registro en las Cámaras de Comercio del país, con el fin de que éstos administradores ejerzan la actividad y cumplan con las condiciones descritas en el código de comercio, amén de permitirse así mismo, que las personas, empresas y/o bienes correlativos a las propiedades horizontales, puedan verificar la vigencia del administrador y también que pueda accederse a los datos o la compra de datos, por la cámara de comercio con fines comerciales.

Reglamento de Propiedad Horizontal Electrónico: No debería condicionarse a que sólo sea la copia escaneada, pues con la inclusión de las nuevas tecnologías, ésta debería tener pleno valor probatorio y cumplir con las condiciones de publicidad y de validez que una copia física.

Sector: (...) cuando la norma habla de **Criterios Objetivos** para la determinación de las expensas comunes necesarias para su mantenimiento, debería establecer qué tipo de criterios, toda vez que la misma norma diferencia las que corresponden a la unidad privada de éstas, con mayor razón debería establecer el cómo o qué tipo de razones podrían aplicarse para su medición y no dejarlo tan amplio que pueda servir de manipulación selectiva o mala interpretación normativa.

+57 300 367 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



Artículo 5: Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones: Incluir en este punto, los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia, código de policía, manejo de residuos y todos aquellos documentos que son para el normal desarrollo de la vida y convivencia en la copropiedad.

Parágrafo 3 artículo 7 contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal: (...) los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en la ley, regulaciones tendientes a preservar **el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados y a propender por su obligación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados** (...). Esta redacción conduce a una interpretación muy amplia y contradictoria, en nuestro sentir con la redacción se está permitiendo que, al interior de los bienes privados se puedan llevar a cabo actividades mercantiles, esto contraría todo lo relativo al uso o destinación de los inmuebles específicamente de los habitacionales, por ejemplo, un inmueble (apartamento o casa) que su destinación es habitacional, podría poner una tienda en el inmueble y, según este artículo, estaría perfectamente permitido, toda vez que la redacción así lo permite. Esto va a generar un desorden administrativo, porque si hoy en la realidad es que muchas familias usan sus viviendas como parte de la explotación económica de la que dependen su sustento, y ello es un problema gigantesco en la administración, hoy con este artículo, todas las familias podrían alegar que pueden usar sus inmuebles con una actividad mercantil, y no podría condicionarse ni limitarse. La intencionalidad del artículo tendrá que esclarecer o redactarse de tal manera que no conduzca a error.

Artículo 55: Decisiones que exige mayoría calificada: (...) **9. La prohibición de destinar las unidades privadas a vivienda turística y 11. Autorización para destinar las unidades privadas residenciales a vivienda turística.** Primero, en el acápite de definiciones, no se incluyó la vivienda turística como definición propiamente, y dada la pertinencia del caso, debería incluirse, amén de mencionarse que, para tales efectos, deberá cumplir con todas las normas que determinan no sólo el uso sino también el nivel de operación. Segundo, las unidades privadas con destinación habitacional, en sí mismas, no están limitadas para el uso de vivienda por días inferiores a 31 (Como lo determina la Ley 300, para que se considere alojamiento), lo que está de cierta manera condicionado es el inmueble y su propietario, para que, queriendo usar el inmueble con este tipo de "habitabilidad" cumpla además con la Ley 300 de 1996 y las normas relativas a la operación turística, ese condicionamiento no puede prohibirse dentro de las unidades residenciales si el propietario y el inmueble tienen dicho certificado y cumplen con la ley, sin embargo, dado el auge de los inmuebles habitacionales que se han destinado para este uso mediante la inclusión de plataformas tecnológicas y con el incumplimiento de las normas, ha generado en las unidades residenciales problemas más complejos, de tipo social, de convivencia, de seguridad y de violación de las normas de propiedad horizontal por quienes son los usuarios de dichos inmuebles. En consecuencia, mal haría el gobierno Nacional de prohibir el libre comercio de los propietarios de los inmuebles que quieren hacer uso de sus propiedades con este fin, pero también, estaría quebrantando otros derechos correlativos de los demás propietarios que no quisieran convivir con habitantes de paso dentro del mismo conjunto. En este caso en particular, las normas relativas a las viviendas que son usadas o se quieren usar con esta destinación, tendrán que ser por vía de condicionamientos de nivel

+57 300 367 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



de operación, porque tanto tiene el derecho de explotación el propietario que quiere vivir en su inmueble, como aquél que lo compró con fines de explotación comercial, y en igualdad de condiciones, son derechos inherentes a la propiedad.

En este artículo, condicionar la decisión del uso de viviendas habitacionales con destinación turística, sería válido en caso de que se quieran convertir todas las unidades de viviendas a dicho fin, pero no individualmente, porque sería violatorio del derecho de uso, goce y disposición que posee el propietario que haya adquirido el bien, con esa única finalidad.

Artículo 127: De la Vivienda Turística: La ejecución de las actividades de relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (...), con el mismo hilo argumentativo anterior, dicha prohibición será válida solo si se piensa someter todas las unidades de vivienda a vivienda turística, porque no se puede violar el derecho individual al uso, goce o disposición del inmueble a un propietario que lo ha adquirido con estos fines.

Así mismo, es completamente arbitrario decir que la vivienda turística se entiende a contratos inferiores a 6 meses, cuando la ley 300 de 1996 claramente establece en el artículo 78 y 79 lo que se entiende por contrato de hospedaje y/o alojamiento así:

ARTÍCULO 78. De los establecimientos hoteleros o de hospedaje. Se entiende por establecimiento hotelero o de hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje.

ARTÍCULO 79. Del contrato de hospedaje. El contrato de hospedaje es un contrato de arrendamiento, de carácter comercial y de adhesión, que una empresa dedicada a esta actividad celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días.

En ese sentido, si el contrato de arrendamiento de vivienda se hace con 31 días en adelante, ya no sería tomado como de vivienda turística tipo alojamiento, sino contrato de arrendamiento en el marco de la Ley 820 de 2003, motivo por el cual, existe una contradicción normativa, que en tela de discusión, abre la posibilidad para que los propietarios de inmuebles puedan arrendar los inmuebles en contratos superiores a 31 días de manera continua o intermitente o secuencial y no por ello, su inmueble se estaría considerando que es de vivienda turística, y tendría la obligación de portar una licencia de turismo como operador y su inmueble un registro de turismo, un mal entendimiento de ambas normas, que ha llevado a la confusión en la ejecución de los contratos de arrendamiento por inmobiliarias y por los administradores de propiedad horizontal.

La ley 820 de 2003 a su vez, no determina en ningún artículo que el contrato de arrendamiento tenga como obligación un día cierto o específico para que se considere arrendamiento de vivienda urbana, lo que condiciona es la fecha de vigencia de la misma, que, ante el silencio de las partes, la ley la impone se entienda de un año, pero nada dice al respecto por contratos de corta duración.

+57 300 367 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA



En interpretación extensiva, se dice que no podrán ser inferiores a un año, en razón a la fecha que establece la misma ley que se deberá anunciar su no prórroga (3 meses), sin embargo, es perfectamente factible y además lógico, que se entienda tres meses para los contratos de vigencias de 365 días, lo que para un contrato de más corta duración, es sencillamente hacer una regla de tres, discusiones que se han sentado a nivel jurisprudencial y que se han debatido ampliamente y es perfectamente factible. En consecuencia, para contratos de arrendamiento, por ejemplo, de 31 días, la fecha de anuncio será proporcional a su tiempo de vigencia, esto es, serán 7 días de antelación para el anuncio de la no prórroga y así no se estaría infringiendo la ley y estaría haciendo el mismo cumplimiento, que, para un contrato de 365 días, en igualdad se haría para cualquier contrato con una vigencia superior a 31 días.

En conclusión, si la Ley 300 claramente establece los días de hospedaje para que se entienda que está en las vías del comercio hotelero inferior a 30, dentro del marco de la Ley 820 de 2003, se entendería que para no incurrir en dicha ley de turismo con sus obligaciones correlativas, es completamente válido realizar el arrendamiento con una vigencia superior a 31 días, así sean diferentes contratos e inquilinos durante los 365 días del año que habiten el inmueble con vigencias iguales o superiores a esta, y no estaría incurriendo en la vivienda turística.

Esperamos con este contenido, aportar al engrandecimiento del sector y sobre todo, propugnar a la generación de normas que velen por los intereses de los actores del mercado inmobiliario y en aras de la transparencia, podamos ejercer las actividades con buenas prácticas y con el profesionalismo necesario para el desarrollo de las gestiones en cada área del sector inmobiliario.

Cordialmente,

Robert Vargas Pérez
Presidente -COINCOL-

+57 300 367 85 13 | INFO@COINCOL.ORG | WWW.COINCOL.ORG | CR 15 # 124-47 OF 802, BOGOTÁ-COLOMBIA

Señoras:
COMISIÓN PRIMERA SENADO
Congreso de la República

Ref. debate público proyecto de ley 301 2020

Reciban un cordial saludo,

Respecto al proyecto de ley que en la actualidad se encuentra en debate como agramiación que reúne a los empresarios de propiedad horizontal del país, nos permitimos indicar que mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección, vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.

No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional

Para determinar qué implica riesgo social la Corte Constitucional en la **Sentencia C-756 de 2008**, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.

Calle 74 No. 15 – 80 Interior 1 Oficina 319
Edificio Osaka Trade Center PH
Teléfono 702 7327
Bogotá D.C.

- b. El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.

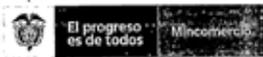
En el proyecto de ley no se cumple ninguno de los elementos indicados por la Corte Constitucional para que el Estado pueda controlar el oficio de administrar propiedad horizontal, aunado a lo anterior, se establece un régimen sancionatorio, desproporcionado frente a la realidad nacional. (dos (2) veces más que un abogado y nueve (9) veces más que un contador).

Uno de los requerimientos constitucionales para que el Estado procure la uniformidad en la realización de este oficio, por cuanto es casi imposible ya que la propiedad horizontal es un universo en el cual confluyen diversos tipos de propiedad horizontal, los cuales no se administran de la misma forma existen copropiedades residenciales, hoteleras, comerciales, medicas, industriales, entre otras, lo cual hace casi imposible la estandarización de la prestación del servicio, que a la fecha es definido como un oficio de libre ejercicio, mecanismo que de prosperar debería ser tratado mediante un decreto reglamentario y no mediante un proyecto de reforma de ley.

Sin otro particular,

OMAR ORTIZ LOZANO
Presidente ACEPH

Calle 74 No. 15 – 80 Interior 1 Oficina 319
Edificio Osaka Trade Center PH
Teléfono 702 7327
Bogotá D.C.



DDVDT
Bogotá D.C., 5 de agosto de 2021

Doctor
JOSE DANIEL LOPEZ JIMENEZ
Honorable Representante
Congreso de la República
jose.lopez@camara.gov.co

Doctora
ANGELICA LOZANO CORREA
Honorable Representante
Congreso de la República
angelica.lozano@camara.gov.co

Doctor
JHON JAIRO BERMUDEZ
Honorable Representante
Congreso de la República
john.bermudez@camara.gov.co

Doctor
JOSE JAIME USCÁTEGUI
Honorable Representante
Congreso de la República
jose.uscategui@camara.gov.co

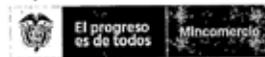
Doctora
PALOMA VALENCIA LASERNA
Honorable Senadora
Congreso de la República
paloma.valencia@senado.gov.co

Asunto : Comentarios del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".

Respetados Congressistas

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo presenta por medio de este escrito unas observaciones puntuales al Proyecto de Ley No. 301/20 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nr. 830115297-6
Commutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000 956283
Email: info@minciit.gov.co
http://www.minciit.gov.co



2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia", el cual pasa a tercer debate en el Senado de la República.

I. Rindase concepto técnico sobre el articulado del proyecto.

Es preciso aclarar que esta cartera ministerial, como autoridad en los temas relacionados con la prestación del servicio turístico en el país, debe generar los lineamientos, normativas y definiciones relativas al servicio de alojamiento turístico y para el caso específico de este proyecto de ley, en lo relativo a los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal.

En razón a lo anterior nos permitimos realizar las siguientes observaciones.

Consideraciones particulares al articulado

El artículo 6 de esta iniciativa dice:

Artículo 6°. Modifícase el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

- ...9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) respectivo. [...]

Comentarios

- La escritura pública es un instrumento notarial que contiene las declaraciones de las personas que intervienen en el acto, negocio o contrato, a fin de concederle efectos jurídicos. En este acto no debe incluirse la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, el cual es un registro independiente de cada prestador de servicios turísticos, que lo habilita para la prestación del servicio. No es la propiedad horizontal la que presta el servicio turístico ni la que se inscribe en el Registro Nacional de Turismo sino cada prestador que, para el caso específico, sería el copropietario o tenedor. Por lo anterior, la propuesta normativa crea confusión.
- Por otro lado, están obligados a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo toda persona natural o jurídica domiciliada en Colombia o en el extranjero que preste, contrate o comercialice servicios turísticos y no únicamente los propietarios de unidades sujetas al régimen de propiedad horizontal construida con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento. Esta disposición contraría las normas que regulan el ejercicio de actividades turísticas, para este caso, los

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nr. 830115297-6
Commutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000 956283
Email: info@minciit.gov.co
http://www.minciit.gov.co





servicios de alojamiento turístico y contraría las políticas de formalización en las que ha venido trabajando el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El artículo 73 de esta iniciativa dice:

Artículo 73R. Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 107*. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que consengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

Comentarios

De acuerdo con el informe de ponencia para segundo debate, el objetivo de este artículo consiste en regular la vivienda turística, debido a que el uso desregulado de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal puede

"[...] generar problemas asociados a: 1. Convivencia y violación del régimen de propiedad horizontal. 2. Seguridad. 3. Sustitución de la vivienda permanente de los residentes habituales por población fluctuante (especialmente turistas). 4. La modificación y sobrecarga del espacio público con el costo de esto para la prestación eficiente de los servicios públicos." (Gaceta del Congreso no. 611 de 2021, p. 6)

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo comparte plenamente las consideraciones del informe de ponencia sobre este punto. Sin embargo, la solución diseñada en el artículo 73 puede ser contraria al objetivo manifestado en el informe de ponencia. El artículo 73 propone que los servicios de hospedaje u alojamiento estén permitidos en las unidades inmobiliarias, salvo que estos se prohíban expresamente en el reglamento de propiedad horizontal.

Al entrar en vigencia esta norma, todas las copropiedades existentes en las cuales se haya guardado silencio acerca de la prestación de servicios de hospedaje, automáticamente se convertirán en propiedades donde se permite la prestación de este servicio, sin que los copropietarios hayan tenido la posibilidad de tomar una decisión consciente. Esto ocurrirá en: (i) las copropiedades anteriores a la creación de las plataformas digitales, en las cuales el tema no se haya tratado, por no haber sido considerado una posibilidad al momento de constituirse la copropiedad, y (ii) copropiedades más recientes que hayan redactado sus reglamentos de

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - NIT: 830115297-6
Commutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@minci.gov.co
http://www.minci.gov.co



propiedad horizontal bajo la premisa de que, al no estar autorizado expresamente el servicio de alojamiento, este estaría prohibido.

En efecto, la legislación y la reglamentación actuales prevén que la vivienda turística solo puede prestarse en unidades inmobiliarias sometidas a un reglamento de propiedad horizontal, si este expresamente lo permite (Ley 1558 de 2012, artículo 34, modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019) previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto.

La norma propuesta invierte el estado actual de la legislación y la reglamentación, y transforma automáticamente el significado jurídico del silencio de los reglamentos de propiedad horizontal. Luego de permitirse automáticamente los servicios de hospedaje o alojamiento en las copropiedades, esta autorización solo podrá ser revertida por las copropiedades por medio de una reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual requiere una mayoría calificada del 70%, conforme al artículo 31 del proyecto de ley 301 de 2020, objeto del presente concepto técnico y que modifica el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

La consecuencia de esta norma es que se permitirá la vivienda turística en todas las copropiedades donde el 31% de los propietarios esté de acuerdo con que se utilice la copropiedad con ese fin, sin importar que la mayoría esté en desacuerdo con ello, por motivos de convivencia, seguridad y sustitución de la población permanente de residentes.

Dada la especialidad de la materia turística, se sugiere que el capítulo se remita a las Leyes especiales de Turismo. En efecto, el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019, dispone que en caso que el inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, la prestación de los servicios turísticos debe estar expresamente autorizada en el reglamento de la copropiedad. La citada norma indica que es obligación de los administradores de las copropiedades informar a la Superintendencia de Industria y Comercio cuando dichos servicios se presten sin autorización en el reglamento o sin contar con la inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Adicionalmente, para el ejercicio de la actividad, se debe cumplir los requisitos establecidos en las Leyes 300 de 1996, 1101 de 2006, 1558 de 2012 y 2068 de 2020 y en el Decreto 1074 de 2015.

Por otra parte, el artículo indica que en las plataformas digitales "se deberá señalar [...] que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien." Al usar la voz pasiva, la norma no indica quién debe señalar esto acerca del inmueble. Si se trata de las plataformas, esto implicaría una modificación del artículo 38 de la Ley 2068 de 2020 que estableció las obligaciones específicas de las plataformas digitales de servicios turísticos, lo cual a su vez aumenta la carga regulatoria para dichas plataformas.

Finalmente, el artículo cita los decretos 2590 y 4933 de 2009, los cuales fueron derogados por el Decreto 2119 de 2018.

Por estos motivos, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo sugiere respetuosamente eliminar el artículo 73 del proyecto, para que la vivienda turística siga siendo regulada, tal como lo viene siendo, por la Ley 1558 de

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - NIT: 830115297-6
Commutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@minci.gov.co
http://www.minci.gov.co



2012, la cual ya establece las condiciones para que esta se preste en unidades inmobiliarias sometidas al régimen de propiedad horizontal. La norma contraría la regulación turística y va en contra del principio de formalización. En el mismo sentido, el artículo 46R del Proyecto de ley también debe ser ajustado, conforme a lo expuesto en el presente concepto.

En los anteriores términos presentamos nuestras observaciones al proyecto de Ley del asunto, resaltando que desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo nos ponemos a disposición para continuar ejecutando acciones dirigidas a avanzar en la toma de mejores decisiones para el desarrollo turístico.

"En conformidad con el Decreto 2260 de 2018 y la Ley 962 de 2020, la firma electrónica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autorización, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la Ley 527 de 2019 y la resolución 2017 de 2012."

Concluyendo,



RICARDO GALINDO BUENO
VICEMINISTRO DE TURISMO
DESPACHO DEL VICEMINISTERIO DE TURISMO

Copias:
Copias:
Folios: 5
Anexos:
Nombre anexo:
Firma: MONICA FERNANDA YANIRA LEONIL MARTINEZ - CONT

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - NIT: 830115297-6
Commutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@minci.gov.co
http://www.minci.gov.co



Ponencia para el debate de la modificación de la ley 675 de 2001

Problema: La estructura actual de la ley 675 de 2001 no garantiza la defensa de los derechos de los usuarios de bicicletas que son residentes propietarios y arrendatarios, ya que en ninguno de sus artículos menciona la obligatoriedad de garantizar espacios para parqueo de estos artefactos tan comunes en nuestros días. Aun hoy en propiedades de no más de 15 años de construcción, las constructoras y las asambleas de copropietarios, no reconocen los derechos de los usuarios de bicicletas al no garantizar una estructura de parqueaderos de bicicletas tal y como se garantiza a los carros o a las motos.

Los cambios que se esperarían de la modificación de la ley, sería la protección de los derechos de usuarios de bicicletas, el aporte a la reactivación del gremio de construcción al generar la necesidad de las propiedades horizontales de formalizar estos espacios y complementar la cobertura de espacios para personas con alguna disminución en sus capacidades físicas.

Ponente: Saul Leonardo Garzon Guzmán

Me represento a mí mismo en una problemática tengo con el conjunto residencial Portal de granada 3 ubicado en la ciudad de Bogotá distrito capital. Soy un ciudadano del común, sin ninguna oficialización a partidos o asociaciones. Agradecería mucho me permitan la participación en el debate para que sea escuchado y ojalá tomado en cuenta mi punto, tan importante para mí para mucha población en el país.

Datos personales

Saul Leonardo Garzon Guzmán

TEL:3004685701



San Andrés Islas 1 de septiembre de 2021

PROPOSICIÓN

Adicionar un Artículo nuevo al Proyecto de ley "PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 CÁMARA – 511 SENADO "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA"

ARTICULO NUEVO: Para el caso del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina toda persona natural y/o jurídica que sea propietaria, arrendataria, administradora o que por cualquier motivo o título comparta o tenga la tenencia o posesión de un bien inmueble, esté o ha constituido dentro del régimen de propiedad horizontal u otro esquema de división física de inmuebles legalizado o no, y desea o ejerza actividades de prestación servicios, comercialización, promoción, venta de servicio de hospedaje o alojamiento, además del cumplimiento de los requisitos antes establecidos, y de lo dispuesto en normas nacionales debe previamente inscribirse en el Registro Mercantil del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y efectuar las declaraciones y contribuciones tributarias, temporales que para el caso existan en el Archipiélago.

Parágrafo: La omisión a lo anterior da lugar a que las autoridades competentes en cada caso apliquen las sanciones establecidas entre otras en la ley 300 de 1995, la ley 2002 de 2020, el código de convivencia y seguridad ciudadana o las normas que los modifiquen, así como las sanciones tributarias por evasión o elusión de impuestos que contemplan los estatutos tributarios del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, o sus entidades municipales.

JUSTIFICACIÓN:

El departamento Archipiélago, por sus características especiales de Reserva de Biosfera, población étnica y con el fin de salvaguardar el derecho al trabajo y el desarrollo de actividades económicas propias de la economía tradicional de las islas.

Boyaná D.C.
Edificio Nuevo del Congreso
Cámara de Representantes
Oficina 411-413
Teléfono: (31) 4322106 Ext. 4063

San Andrés Islas
Edificio Cámara de Comercio
Avenida Francisco Narváez
Piso 3 Oficina 301

Elizabeth Jay-Pang Díaz
El que tiene fuerza es el Congreso



como lo son las posesas nativas, y con el fin de poner freno a actividades económicas que no cumplen el lleno de los requisitos por el auge del turismo propio de las islas, se busca regular el servicio de hospedaje no permanente en edificios enmarcados en la legislación de propiedad horizontal buscando mitigar la paratourism, la competencia desleal y la informalidad en la prestación del servicio. De igual manera se busca mitigar problemáticas de burbuja inmobiliaria que se presentan actualmente en la isla dados los altos costos de arrendamiento para residentes de apartamentos construidos inicialmente con uso de vivienda y no uso comercial como es la tendencia actual.



ELIZABETH JAY-PANG DÍAZ
Representante a la Cámara
Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Boyaná D.C.
Edificio Nuevo del Congreso
Cámara de Representantes
Oficina 411-413
Teléfono: (31) 4322106 Ext. 4063

San Andrés Islas
Edificio Cámara de Comercio
Avenida Francisco Narváez
Piso 3 Oficina 301

Elizabeth Jay-Pang Díaz
El que tiene fuerza es el Congreso

Siendo las 2:00 p. m. la Presidencia da por terminada la Audiencia Pública.

Presidente,

H. S. GERMAN VARON COTRINO

Vicepresidente,

H. S. ESPERANZA ANDRADE SERRANO

Secretario General,

GUILLERMO LEON GIRALDO GIL