



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXI - N° 48

Bogotá, D. C., martes, 8 de febrero de 2022

EDICIÓN DE 95 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE

AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA DE 2020

(octubre 26)
(10:00 a. m.)

Tema: Proyecto de ley número 301 de 2020 Cámara, por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Presidente José Jaime Uscátegui Pastrana:

Agradeciendo la presencia de todas las personas que ya se han conectado y que se están conectando en este instante, vamos a dar inicio a nuestra Audiencia Pública del día de hoy, así que señora Secretaria permítase leer el Orden del Día por favor.

Secretaria Amparo Yaneth Calderón Perdomo:

Sí señor Presidente, siendo las 10:01 minuto procedo con la lectura del Orden del Día. Ruego a todos los asistentes por favor silenciar su micrófono.

HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL

LEGISLATURA 2020-2021

AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA

(Artículo 2° de la Resolución Mesa Directiva de la Cámara de Representantes número 0777 del 6 de abril de 2020, adicionada por la Resolución número 1125 de 2020)

PLATAFORMA HANGOUTS MEET

ORDEN DEL DÍA

Lunes veintiséis (26) de octubre de 2020

10:00 a. m.

I

Lectura de Resolución número 023 de 2020

(octubre 15)

II

Audiencia Pública

Tema: Proyecto de ley número 301 de 2020 Cámara, por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Autores: honorables Representantes *José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscátegui Pastrana, John Jairo Bermúdez Garcés*, las honorables Senadoras *Angélica Lisbeth Lozano Correa, Paloma Susana Valencia Laserna*.

Ponente: honorable Representante *José Daniel López Jiménez*.

Proyecto publicado: *Gaceta del Congreso* número 714 de 2020.

Lugar: Se desarrollará remotamente en la Plataforma Hangouts Meet. Enlace enviado al correo de los honorables Representantes y de las personas inscritas en el correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

Proposición aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los honorables Representantes *José Daniel López Jiménez* y *José Jaime Uscátegui Pastrana*.

III

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

Alfredo Rafael Deluque Zuleta.

El Vicepresidente,

Julián Peinado Ramírez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Ha sido leído el Orden del Día señor Presidente.

Presidente:

Muchas gracias señora Secretaria, cuál es entonces, ¿con qué punto arrancamos por favor?

Secretaria:

El primer punto señor Presidente, debemos leer la resolución.

Presidente:

Adelante por favor, gracias.

Secretaria:

Primer punto, Resolución número 23 de octubre 15 de 2020.

RESOLUCIÓN NÚMERO 23 DE 2020

(octubre 15)

por la cual se convoca a audiencia pública.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes,

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar audiencias públicas sobre cualquier proyecto de acto legislativo o de ley;
- b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la Sesión de Comisión del miércoles 16 de septiembre de 2020, suscrita por los honorables Representantes *José Daniel López Jiménez y José Jaime Uscátegui Pastrana*, Ponentes del **Proyecto de ley número 301 de 2020 Cámara**, *por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*”, han solicitado la realización de Audiencia Pública Remota;
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado;
- d) Que 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;
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: “(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o acto legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del

Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”;

- f) Que la Mesa Directiva de la Cámara de Representantes según artículo 2º de la Resolución número 0777 del 4 de abril de 2020, permite que mientras subsista la declaración de Emergencia Sanitaria, todas y cada una de las funciones que le corresponden a los Representantes a la Cámara de acuerdo con la Ley 5ª de 1992, pueden realizarse a través de medios virtuales, digitales o de cualquier otro medio tecnológico, bajo el principio de asegurar en todos los casos, que se den a conocer oportunamente a los Representantes a la Cámara y de la sociedad en su conjunto, todo lo relacionado con el trabajo legislativo que se adelanta en las Comisiones y Plenarias de la Cámara de Representantes.

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a Audiencia Pública Remota para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el Proyecto de ley número 301 de 2020 Cámara, *por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*.

Artículo 2º. La Audiencia Pública Remota se realizará el lunes 26 de octubre a las 10:00 a. m., en el ID: <https://meet.google.com/viz-wwpd-dtr> de la plataforma Hangouts Meet.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública Remota, podrán realizarlas hasta el viernes 23 de octubre de 2020, en el correo electrónico debatescomisionprimera@camara.gov.co.

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante José Daniel López Jiménez, Ponente del proyecto de ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5º. La Secretaría de la Comisión, efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la Audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta Audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6º. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 15 de octubre de 2020.

El Presidente,

Alfredo Rafael Deluque Zuleta.

El Vicepresidente,

Julián Peinado Ramírez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Presidente, quiero manifestarle a usted y a los integrantes de la Comisión y a los asistentes, que hemos dado cumplimiento al artículo 5° de la resolución, solicitando al Canal Institucional del Congreso por intermedio de la oficina que la convocatoria de esta Audiencia fuera de conocimiento general, así que Presidente hay más de noventa inscritos para participar hoy en la Audiencia. Igualmente, se invitaron por solicitud de usted como autor y del doctor José Daniel López como ponente y autor, a la señora Ministra del Interior, quien ha delegado a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora de la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal, ruego a la doctora Hilda si ya está hacérselo saber en el chat; al doctor Wilson Ruiz, Ministro de Justicia y del Derecho, quien ha delegado a Carlos Fumigarro Paz, Funcionario del Desarrollo y Derecho y el Ordenamiento Jurídico, también rogamos si ya está en la plataforma hacerlo saber; al doctor Ángel Custodio Cabrera, Ministro del Trabajo quien se ha excusado y ha delegado a Gloria Gaviria Ramos, Jefe de la Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, también rogamos si ya está que por favor nos lo haga saber en el chat.

Al señor Ministro de Comercio; la señora Ministra de Educación; al señor Ministro de Vivienda, a la Directora para la Democracia y la Participación Ciudadana Acción Comunal Ministerio del Interior; al Superintendente de Industria y Comercio, al Director General del Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena); al Secretario de Gobierno de Medellín; al Director del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC); Directora de Camacol; Presidente de Fedelonjas, Director de AceColombia, Presidente de Confecámaras; Presidente de la Federación Colombiana de Propiedad Horizontal, al Representante del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y Presidente Distrital; Directora Ejecutiva Haceb; Directora de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal, Gerente de Saber Lonja; Presidente de la Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, Contador Público Asesores de THSA, pensionado de Telecom y sector empírico en la Propiedad Horizontal, al doctor Jairo Herrera y al doctor Diego Mauricio Sierra.

Y hay más de noventa inscritos señor Presidente, por eso es muy importante Presidente y honorables asistentes a esta audiencia, primero que tengamos los micrófonos silenciados, segundo que las personas que vayan a participar nos lo hagan saber en el chat, porque para nosotros como Secretaría y a usted señor Presidente, para que pueda tener manejo de la misma, es muy importante que las personas que van entrando a la plataforma nos hagan saber si van a participar y de qué institución. Con este informe señor Presidente y manifestándole a usted que ya se encuentran muchas personas en la plataforma que han manifestado su intención de participar, puede dar inicio a la misma.

Presidente:

Muchas gracias señora Secretaria. Pues arranquemos formalmente la audiencia ya con la lectura del acta, saludando a todos los asistentes, agradecerles la presencia, son más de ciento siete personas conectadas en esta plataforma, adicional a las miles o millones que nos siguen por los canales institucionales del Congreso, darles la bienvenida a la Comisión Primera que es una Comisión de puertas abiertas, hoy en esta Audiencia amplia y convocada ampliamente y acudiendo tantas personas que concurren el día de hoy, pues nos reafirma que la Propiedad Horizontal es un tema en primer orden para la vida de los ciudadanos, para la vida de nuestra democracia y este Congreso también, agradecerles a todos los presentes por su presencia, decirles que nos sentimos muy honrados con que nos estén acompañando el día de hoy, les habla José Jaime Uscátegui Representante a la Cámara por Bogotá e integrante de esta Comisión, nos acompañan de manera especial los doctores José Daniel López, también Congresista, Representante a la Cámara por Bogotá, también integrante de la Comisión Primera y Coautor de esta iniciativa de Reforma a la Ley 675 de 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal.

También desde la ciudad de Medellín, desde el Departamento de Antioquia nos acompaña el Representante John Jairo Bermúdez, Congresista, Representante a la Cámara, también Coautor de esta iniciativa que también han suscrito y las Senadoras Angélica Lozano y Paloma Valencia de la Comisión Primera del Senado de la República, donde este proyecto también surtirá su trámite. Agradecerle de forma especial al doctor César Lorduy, integrante de la Comisión Primera, Representante por el departamento de Atlántico, que siempre es de los más juiciosos en todas las Audiencias, donde en realidad no venimos a hablar los Congresistas sino a escucharlos. Así que si ustedes me lo permiten, simplemente para tener el saludo y la instalación formal de los Coautores de la iniciativa, le daría la palabra al doctor José Daniel López, para que a continuación John Jairo Bermúdez y el Representante César Lorduy, me acompañen a instalar formalmente esta audiencia y damos inicio muy rápidamente, porque como lo ven son más de cien inscritos, más de cien personas interesadas en participar, vamos a poner la regla de los tres minutos, para que en ese espacio de tiempo cada uno de los que vamos a intervenir incluyéndonos nosotros, hagamos estos breves comentarios y podamos hacer de este espacio el más productivo y el más conveniente para este proyecto de ley, que hasta ahora inicia su trámite en el Congreso y por eso tendrá cuatro debates por delante, en los cuales podremos seguir retroalimentando con el acompañamiento de la ciudadanía, de los diferentes gremios, de las entidades públicas, de la Academia este importante proyecto de ley.

Así que le cedo la palabra a José Daniel López y a continuación al Representante John Jairo Bermúdez, como Coautores para la instalación formal de esta

Audiencia, cada uno por tres minutos que va a ser la regla de juego fundamental para el día de hoy. Muchas gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante José Daniel López Jiménez:

Muy buenos días, un cordial saludo a todos los presentes, para quienes no me conocen soy José Daniel López, Representante a la Cámara por Bogotá, por el Partido Cambio Radical y miembro de esta Comisión. Muchas gracias doctor Uscátegui por darse la tarea de presidir y moderar esta Audiencia Pública, un saludo también para los miembros de la Comisión acá también presentes, veía por acá a quien es talvez el Congresista más juicioso, y nos gana doctor Uscátegui a todos los demás miembros de la Comisión en la asistencia a estas Audiencias Públicas, como es el Representante César Lorduy y mi buen amigo del Atlántico, veo también al doctor Germán Navas, al doctor Jorge Tamayo, al doctor Gustavo Padilla, si hay alguno que no menciono porque no lo veo, ruego me excusen, también a la señora Secretaria de la Comisión y a los dirigentes gremiales presentes, veía a Sandra Forero, la Presidenta de Camacol; a Carlos Betancourt Presidente de Acecolombia, veía también a Daniel Vázquez de Fedelonjas, entre otros, a los que alcance a leer acá.

De verdad que muchas gracias por estar acá y sobre todo a los distintos líderes, ciudadanos, académicos, personas que viven y estudian día y noche la Propiedad Horizontal, Representante Bermúdez bienvenido usted a la Comisión Primera, excúseme que no lo mencioné, hoy no es un día para intervenciones por parte de los Congresistas, como lo señalaba la Secretaria este no es un espacio ni de deliberación, ni de votación sobre el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal a cargo de los Congresistas, este es un espacio para que la sociedad civil y la ciudadanía nos hagan comentarios, críticas, ideas, aportes acerca del proyecto de ley en curso, desde la Comisión Primera de la Cámara este Proyecto lo estamos impulsando el Representante José Jaime Uscátegui y yo, he sido designado como Ponente para el Primer Debate, luego para la elaboración de la Ponencia, y pues sus aportes serán de la mayor importancia, el Representante Uscátegui seguramente será el Ponente para el Segundo Debate y en cualquier caso estoy seguro que tanto la Ponencia de Primer Debate como de Segundo Debate que se llegue a presentar, pues será fruto del consenso entre quienes estamos participando desde distintos frentes en la autoría y en curso de este proyecto de ley.

Contarles que este es tal vez el espacio de participación ciudadana más importante que vaya a haber sobre este Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, hay bastantes personas inscritas lo cual implicará al Representante Uscátegui como moderador, una tarea un poco odiosa que de antemano pido lo excusen de controlar el tiempo, pero pues la idea es poderlos escuchar a todos,

podernos llevar todos los aportes, ya veo ciento veinticuatro personas conectadas en este momento en la plataforma, más quienes están por medio del canal de YouTube, que agradezco podamos transmitir por ahí a la mayor brevedad y lo propio a través de nuestras redes sociales y en mi caso desde mi cuenta de Facebook. Simplemente invitarlos a que nos den sus aportes, no es el único espacio de participación ciudadana que hemos hecho, tanto el doctor Bermúdez, como el doctor Uscátegui, como yo hemos venido participando de distintos espacios de diálogo ciudadano, hemos venido participando en espacios de diálogo ciudadano, fruto de lo cual hay algunas decisiones parciales que podemos anticipar como la de no ir por la derogatoria de la Ley 675, sino más bien entender este proyecto de ley como una actualización de la Ley 675, pero no quisiera entrar más en detalle, sino simplemente agradecerle al Gobierno, a los gremios, a las organizaciones ciudadanas acá presentes, a los colegas y decirles que acá vamos a estar hasta la hora que nos toque tomando nota y oyendo todos sus comentarios, todos sus aportes. Muchas gracias Presidente.

Presidente:

Gracias doctor José Daniel. Tiene la palabra nuestro compañero y amigo John Jairo Bermúdez, por el departamento de Antioquia, Coautor de esta iniciativa, doctor John Jairo adelante.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante John Jairo Bermúdez Garcés:

Muchas gracias, un saludo muy especial para el doctor José Jaime Uscátegui, para José Daniel, para el doctor Lorduy y para todas las personas que nos acompañan. En verdad que esto nos llena de motivos para seguir adelante en estos proyectos tan interesantes para la ciudad, para el país, considero que hoy más que nunca este proyecto, esta Reforma al Código de Propiedad Horizontal es más que necesaria, hasta antes de la pandemia nosotros teníamos nuestros apartamentos como dormitorios, como dormitorio, hoy se convirtieron hasta en nuestro sitio de trabajo y esto ha generado una cantidad de dificultades que nos obliga hoy a tomar cartas en este asunto, y agradezco de todas maneras que podamos hoy compartir en esta Audiencia Pública, donde ustedes nos van a enriquecer con sus opiniones, con sus conceptos, con sus experiencias, qué bueno que estén las administraciones distritales y municipales, porque ellos son los que están viviendo día a día los problemas de convivencia, agradezco de todas maneras a todo el equipo de trabajo, a mi equipo de trabajo que ha estado tan pendiente de este asunto y esperamos que de acá salgamos con un Proyecto muy fortalecido para beneficio de todo el país. Muchas gracias, para todos un feliz día.

Presidente:

Muy bien muchas gracias, yo le agradezco de forma especial a todos los integrantes de la Comisión Primera, ya los hemos ido mencionando y se siguen conectando junto a otras personas, ya

vamos por cerca de ciento cuarenta y dos personas conectadas en plataforma para participar en esta Audiencia, así que les ruego el favor que entremos en materia, porque sí tenemos más de ciento veinte intervenciones y vamos a poner la regla de juego de los tres minutos, eso nos implica que pueden ser un poco más de siete horas de Audiencia, así que es importante que arranquemos de una vez.

Este es un proyecto de ley de varios artículos, son más de ciento treinta artículos que están contemplados en el proyecto inicial, que son todos susceptibles de ajuste e incluso con el Representante José Daniel y con el doctor John Jairo, hemos discutido la posibilidad de pronto de reducir el articulado, para concentrarnos en aquellos aspectos que son sustanciales y de esa manera como ya se ha planteado, no necesariamente esto significa una derogatoria completa de la Ley 675, esto no nos llevará a reformar los manuales o los reglamentos de Propiedad Horizontal, no va a generar costos adicionales, porque lo que nos interesan es darle más herramientas a la copropiedad y a todos los actores que ahí confluyen, para mejorar y garantizar el bienestar de nuestras copropiedades y las personas que vivimos en Propiedad Horizontal.

De esta manera, arranquemos de una vez sí me lo permiten ustedes, tengo aquí las inscripciones en el mismo orden que nos fue llegando, no voy a hacer diferenciación alguna, son tres minutos en los cuales se apagará el micrófono y tendrán hasta un minuto más de cierre por favor, ya cuatro minutos nos implica esas siete horas de Audiencia Pública, así que si nos podemos reducir a los tres minutos se los agradecemos infinitamente, si vemos que estamos siendo redundantes de pronto en cosas que ya se han dicho, pues con que las enunciemos es suficiente, obviamente ustedes son dueños de su palabra y de su tiempo para que hagan con esos tres minutos prorrogables a cuatro minutos, el mejor uso posible. Y así que por favor arrancamos con la doctora Sandra Forero Ramírez, Directora de Camacol, tres minutos prorrogables a cuatro, que el manejo del tiempo nos lo van a ayudar a hacer desde la cabina apagando el micrófono y extendiéndolo por un minuto más, pero rogándoles el favor que seamos muy precisos para que los rinda de la mejor manera posible el tiempo, y se alista el señor Germán Molano Baquero, como Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal y voy a seguir en este orden que tengo, les pido que me excusen, pero iré anunciando quien sigue en el uso de la palabra para que así estemos preparados, y si alguien no está, desafortunadamente quedará prorrogado o postergado para el final, para que no se quede sin intervenir, muchas gracias. Doctora Sandra Forero, adelante con sus tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol):

Representante Uscátegui muy buenos días, un saludo para todos, voy a ir muy rápido, por supuesto

saludo al Presidente, al Vicepresidente de la Comisión Primera, a los Congresistas citantes Autores del proyecto de ley, al honorable Representante José Daniel López, al Representante Uscátegui, muchas gracias y a los Autores que han estado participando, al Representante John Jairo Bermúdez, la Senadora Paloma Valencia y la Senadora Angélica Lozano. Lo primero es decirles que agradecemos enormemente desde Camacol este espacio, este espacio de discusión el que nosotros consideramos de la mayor relevancia, porque permite enriquecer una iniciativa que es infinitamente valiosa para el país, y que claramente va tener un impacto a todas luces positivo para todos los actores.

Decirles además, que resaltamos el papel trascendental que tuvo la ley, que tiene la Ley 675 de 2001, ha sido una norma que permitió una consolidación del régimen de Propiedad Horizontal, que en su momento fue infinitamente novedosa, que mantiene elementos esenciales para el dominio de la propiedad, para la convivencia entre los distintos participantes de la ciudad, y por eso vemos de gran valor que se plantee una reforma, no es una derogatoria como nosotros entendimos el proyecto de ley y que debe mantener lo que más ha permitido, que es la convivencia de los copropietarios.

En ese sentido y como un elemento muy importante, este trabajo riguroso que han hecho los Autores con un conocimiento profundo de las bondades de la Ley 675, conservando la esencia de la misma, fortaleciendo aspectos que se han identificado y que se deben robustecer y ajustándolo a las nuevas realidades, como lo dijo uno de los Representantes, estamos en un momento distinto, no solo por lo que nos trae la pandemia, sino por lo que ha avanzado el país entre el 2001 y el 2020 desde el punto de vista de la copropiedad, desde el punto de vista de la convivencia y actualmente y eso sí muy traído de la pandemia la virtualidad y los nuevos modelos de negocio.

Yo voy a decir cuatro cosas y termino Representante. Lo primero, valoramos enormemente que se tenga en cuenta la incorporación de un glosario, que permita que todos tengamos las definiciones claras, porque este no es un tema solo jurídico también es un tema de los propietarios, entonces si todos tenemos claro ese glosario, las mismas definiciones, sabemos cómo lograr unos mejores procesos de Propiedad Horizontal, y ahí es muy importante porque lo que tenemos que lograr todos y lo hemos hablado con el Representante José Daniel, es bajarle a llegar a tanto litigio y lograr más bien la convivencia, y eso se logra teniendo todos claro cuáles son las definiciones exactas en la Propiedad Horizontal.

Lo segundo, actualizar la ley a la jurisprudencia, ha habido enorme avance jurisprudencial sobre la Ley 675 y qué maravilloso que ustedes estén teniendo en cuenta, los autores, estos avances jurisprudenciales para incorporarlos en este nuevo proyecto de ley. Tercero todas estas herramientas tecnológicas eso es infinitamente valioso, el país tiene que actualizarse

y creemos que es un gran avance en este proyecto de ley por parte de los autores, que cosas que no estaban contempladas y que en el avance de la virtualidad y de las herramientas tecnológicas se están incorporando.

Presidente:

Entonces tenemos un minuto más para el cierre doctora Sandra, por favor habiliten el sonido, habilitemos el sonido por favor en cabina, para Sandra Forero.

Secretaria:

La doctora Sandra debe prender su micrófono.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol):

La figura del administrador estaba diciendo, es una figura muy importante y hacerla cada día más robusta en pro del funcionamiento de las copropiedades, va a permitir que seamos más eficientes y eso se logra con este proyecto de ley, al menos es el objetivo y el objetivo se ve en la lectura del proyecto de ley. La definición de trámites expeditos, entender que las personas de las copropiedades somos todos ciudadanos del común, entonces es muy importante el glosario y permitir que los trámites sean expeditos, que sea garantía para las partes, que contribuyan a la reducción de conflictos y en consecuencia la necesidad de acudir constantemente a la justicia, no deberíamos estar acudiendo permanentemente a la justicia sino esos trámites expeditos si uno leyendo encuentra eso, permite que haya garantía para las partes más de convivencia y de diálogo y de resolución de conflictos entre las partes, que acudir permanentemente a la justicia.

Y lo último, la actualización a los nuevos productos inmobiliarios, es que ahora hay cantidad de productos inmobiliarios distintos a los que había en el 2001 y eso en el Proyecto de ley se reconoce, se reconoce que hay multijuntas y que hay otros productos inmobiliarios y otros modelos de negocio distintos que hay que incorporarlos.

Presidente:

Muchas gracias doctora Sandra, sé que se quedan cosas importantes por decir, pero vamos a ir avanzando y sí al final de la Audiencia todavía nos queda algún tiempo, por favor acompañenos hasta el final que ese famoso glosario está en el artículo 4° del proyecto de ley, así que voy dando esas pautas para que entre todos revisemos puntualmente en qué artículos, a su criterio y a criterio de los participantes, requieren algún tipo de planteamiento especial, pero muchas gracias. Seguimos en el orden de la palabra como ya habíamos dicho con el señor Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, y se alista el señor Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal. Germán Molano adelante con sus tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal:

Gracias muy amable doctor Uscátegui, un saludo muy especial para todos los Congresistas interesados y muy de verdad preocupados por la Propiedad Horizontal, de tal manera que nosotros los que estamos como actores de este régimen especial les agradecemos el interés, de verdad que es muy importante saber que tenemos un proyecto de ley de tantos artículos, que efectivamente como ustedes mismos lo han dicho, en el proceso legislativo se va haciendo liposucción a esa normatividad, a ese proyecto y seguramente de los ciento treinta seis seguramente pueden quedar treinta y seis. Efectivamente la lectura que nos arroja ese proyecto, nos demuestra que efectivamente hay un párrafo en el artículo 5° de la Ley 675, que en el proyecto está en el artículo 6°, que condensa todo lo que ustedes quieren con el proyecto de ley y que se somete más a los reglamentos de Propiedad Horizontal que a la misma norma.

De tal manera, que hay una serie de situaciones que aunque son nuevas, pues de verdad no las sugerimos nosotros como administradores, tenemos la experiencia en el tema de los niveles de verdad que no ha sido productivo, no ha sido práctico, es complejo, tenemos la experiencia en la reglamentación, en la redacción de textos para administrar esta clase de situaciones y nos permite decirles que no es aconsejable. Por otro lado, el tema de las multijuntas pues también creo que está llamado a no permanecer en el proyecto, porque realmente el tema de las multijuntas se da más en las unidades inmobiliarias cerradas, que hoy ustedes quieren mencionarlo como unidades no cerradas sino unidades inmobiliarias, y sencillamente la multijunta se encuentra allí establecida. Tenemos problemas con la integración por etapas y me preocupa el artículo de la integración por etapas que genera un poco más de facilidad y lo tengo que decir con todo respeto, al engaño de muchos desarrolladores inmobiliarios que llevan diecinueve años todavía tratando de hacer cuatro etapas y van en la segunda y todavía no han querido terminar con el tema, es un llamado para que esa redacción de la integración por etapas tenga una mejor funcionalidad.

Tenerle cuidado al tema de las fachadas que lo veo muy fácil, muy laxo en el proyecto, como igual el nombre de la copropiedad que es un bien común, eso no es bien del propietario inicial, de todas maneras llamo la atención en algo que siempre hablamos de que vamos a buscar la convivencia pacífica en la Propiedad Horizontal, pero es que ni la Ley 675, ni el proyecto, una campaña social que se merece esta comunidad de Propiedad Horizontal, como dice la doctora Sandra hay novedades en las figuras de la construcción y tema de licencias, de tal manera que hasta aquí mi participación. Gracias al doctor Uscátegui y demás compañeros, que tengan un buen día y seguiré presente.

Presidente:

Muchas gracias don Germán por el buen uso del tiempo. Sigue Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal y se prepara el señor Daniel Vásquez, Presidente de Fedelonjas para que continúe con el uso de la palabra. Edwin Zarto, tres minutos también y gracias por la comprensión, sé que el tiempo es muy corto y como el articulado es largo, por favor déjenos sus escritos ojalá para que reposen formalmente en el acta de esta audiencia, y de esa manera todo lo que ustedes tienen en mente frente al proyecto no va a ser desconocido, ni no va a ser tenido en cuenta, así que Edwin Zarto, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal:

Buenos días a la Mesa Directiva, honorables Representantes, muchas gracias por escuchar la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal, tenemos algunos aspectos referentes a la Ley que nos generan preocupación, que no termine siendo algo como el Registro Nacional de Avaluadores que tiene unos costos y unos impactos directos en los presupuestos, sabemos que esos costos como se están planteando en el proyecto pueden ser peligrosos para los administradores, sobre todo quienes prestan su servicio en los estratos uno y dos. Queremos evitar el monopolio de la estigmatización de todos los administradores que llevan ejerciendo durante varios años su actividad de forma efectiva, pero no logran ser profesionales y sabemos que hasta el momento el Sena es el único que desarrolla un programa efectivo acerca de ese tema. Solicitamos por favor Honorables Representantes tengan en cuenta la dinámica social y la norma social de cada uno de los bienes sometidos a Propiedad Horizontal, más cuando vemos que todo el desarrollo de la vivienda de interés social se desarrolla en Propiedad Horizontal actualmente, entonces, vemos supremamente peligroso llegar a un tema como el Registro Nacional de Avaluadores, en donde va a tener unos costos y definitivamente van a impactar directamente a los residentes.

Estamos entendiendo que en este nuevo proyecto de ley se debe proteger al comprador de productos inmobiliarios, sobre todo en la calidad de vivienda y no someter al comprador a la tortura de las reclamaciones, de contratar personas como está sucediendo actualmente, contratar personas o empresas para que hagamos lo de la recepción de áreas comunes, cuando por normatividad deberíamos asumir que lo que están entregando es lo que se realizó dentro de sus proyectos y lo que se ofertó al propietario. Y por último, que se tenga en cuenta incorporar plenas facultades de mediador y conciliador en equidad, de acuerdo a los métodos alternativos de solución y conflictos, para poder nosotros realizar algún tipo de descongestión de la norma. Básicamente es eso, apoyar el proyecto, nosotros como liga continuaremos en la defensa de los residentes, administradores, contadores y

revisores fiscales de la ciudad de Bogotá y otras cuatro ciudades en donde ya estamos haciendo presencia. Muchas gracias señor Representante José Jaime Uscátegui.

Presidente:

Muchas gracias a usted Edwin por acompañar esta temática y por el buen uso del tiempo. Tenemos entonces al señor Daniel Vásquez de Fedelonjas y se alista la señora Luz Yaneth Huertas de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal. Señor Daniel adelante con sus tres minutos y gracias

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas):

Representante Uscátegui muchas gracias a usted, al Representante José Daniel López, a los demás ponentes del proyecto, al Presidente y Vicepresidente de la Comisión, a la Comisión, a todos los honorables Congresistas que nos acompañan y a todos los asistentes. Muy rápidamente, como hemos tenido la oportunidad de expresarlo en oportunidades anteriores cuando conocimos este proyecto, lo primero manifestar nuestra total disposición para apoyar y aportar para este proyecto, porque creemos firmemente que la Ley 675 de 2001 ha sido una ley que ya en sus casi veinte años de vida, indudablemente ha sido un aporte fundamental para el desarrollo de las Propiedades Horizontales y que como toda ley y está en especial que por fortuna lleva tantos años vigente, merece algunos ajustes y por eso hemos planteado que el camino no sería la derogatoria de la Ley 675, sino la modificación de algunos aspectos fundamentales de ella, así lo expresamos y así lo seguimos considerando algunos ajustes pero fundamentalmente mantenerla porque son veinte años de jurisprudencia que como fuente del derecho que es, apoya siempre la ley para que sea ejecutable.

En los temas que hemos analizado y que planteamos nuestros comentarios, reiterar o ratificar la importancia que tienen los ajustes propuestos, compartimos buena parte de los ajustes, creemos que traer nuevas figuras inmobiliarias y ajustar las Propiedades Horizontales a esas nuevas realidades y así mismo como lo mostró el Covid, darle un impulso fundamental a incorporar las nuevas tecnologías como herramientas para facilitar esa gestión de administradores de las Propiedades Horizontales y de todos los ciudadanos que vivimos en ellas son fundamentales. En esa línea apoyamos todo lo que se propone, seguir fortaleciendo la actividad de los administradores y de los demás órganos de la Propiedad Horizontal, creo que todos los que han hablado y los que van a hablar, van a reiterar esa fundamental importancia en nuestra sociedad de las Propiedades Horizontales, como órganos generadores de convivencia, son pequeñas ciudades casi que con un alcalde como lo es esa figura del administrador, sus consejos, los que viven allí, todas esas decisiones que se toman impactan a un cúmulo de ciudadanos que sin duda alguna lo necesitan.

Los demás comentarios, digamos los hemos plasmado en un documento que les pasamos, tal vez hemos querido llamar la atención y en ese tema de convivencia, es muy importante la iniciativa para solucionar las dificultades que se presentan siempre en las entregas de nuevos proyectos sobre los bienes comunes por un lado, y otro al que sí hemos querido llamar la atención y es el tema de la segunda vivienda, que en el proyecto se tenga enorme cuidado con el manejo de la segunda vivienda, porque lo que hemos visto en nuestras regiones, en nuestras lonjas agremiadas y en nuestros afiliados administradores de Propiedad Horizontal, es que hay una enorme generación paulatina de conflictos en las copropiedades a raíz de la utilización...

Presidente:

Un minuto para cerrar, Daniel por favor encienda el micrófono un minuto más.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas):

Sí señor. Decíamos que el llamado es a revisar con mucho detalle el tema de la segunda vivienda, hemos medido en las regiones que la vía de utilizar las Propiedades Horizontales destinadas a la vivienda de familias etcétera, con esquemas de hospedajes de tiempos cortos, debe mirarse con mucho cuidado por los problemas de convivencia que ello genera porque tratar, tal vez, de que la ley genere que todas las Propiedades Horizontales en Colombia queden admitidas para recibir la segunda vivienda, puede incluso generar no solo los temas de convivencia, de los que llamemos la atención para que los revisemos con mucho cuidado, sino costos adicionales porque eso implicaría que las Propiedades Horizontales que no lo deseen como lo hemos plasmado en nuestras regiones, tendrían que incurrir nuevamente en costos, en reuniones, en asambleas, en escrituras públicas para volver al régimen general, es un tema en el que estamos dispuestos a aportar para que este proyecto de ley que sea modificatorio y que ojalá se reduzca a los temas centrales, salga como queremos todos y es que se constituya en una actualización de un régimen de enorme trascendencia social para nuestro país. Desde Fedelonjas el apoyo, la felicitación, se ve que es un proyecto muy estudiado, muy juicioso y por eso con la tranquilidad de que continuaremos trabajando en él para aportar para que sea un proyecto...

Presidente:

Gracias señor. Continuamos entonces con Luz Yaneth Huertas, de la Cumbre Nacional y se alista el señor Carlos Betancourt de Acecolombia. Luz Yaneth tres minutos, bienvenida.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Luz Yaneth Huertas, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal:

Muy buenos días a todos, muy buenos días a todos los presentes, soy Luz Yaneth Huertas y en nombre de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

saludamos a los doctores José Daniel López, José Jaime Uscátegui, John Jairo Bermúdez, la doctora Ángela Lozano, la doctora Paloma Valencia y a su equipo de trabajo, por la invitación a ser parte del apoyo de este Proyecto y agradeceremos nos permitan la participación a este evento. Recordemos que la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal es una organización liderada por Servirlonjas a través del doctor Andrés Bermúdez, está integrada por treinta y ocho agremiaciones a nivel nacional, Colegios, Lonjas, Asociaciones y la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal como instancia de participación, nuestra organización lo que busca es integrar, unir, estandarizar criterios de la Propiedad Horizontal a nivel nacional, conformando así una entidad representativa, una instancia de participación nacional donde se genere un equipo de trabajo para desarrollar proyectos nacionales a nombre de la Propiedad Horizontal.

El equipo de trabajo de la Cumbre al no estar de acuerdo con la derogación de la Ley 675, sino más bien a una reforma de la ley, el Comité Jurídico de la Cumbre ha trabajado arduamente en diferentes conversatorios y reuniones que se hicieron de manera abierta por las redes sociales, de la cual se genera un documento que fue entregado a los Representantes de Cámara y firmada en representación de todos los integrantes de la Mesa y de las diferentes agremiaciones que tenemos dentro de la Cumbre, hoy participarán siete de nuestros miembros, presentarán las propuestas que la Cumbre realizará sobre el Proyecto de la Reforma de Ley de la Ley 675. Entonces, de aquí ingresarán siete escogidos de las treinta y ocho agremiaciones que estamos unidos en la Cumbre para presentar nuestras propuestas. Muchas gracias doctor muy amable, un feliz día para todos.

Presidente:

A usted muchas gracias. Seguimos con el señor Carlos Betancourt de Acecolombia y se prepara José Andrés Bermúdez también de Servirlonjas, por favor y que se vaya alistando vamos a alternar un poco las intervenciones, hay gremios, hay comunidad, hay colegios de administradores, hay centros comerciales, pero como también hay instituciones para que se vaya alistando y esté próximo a intervenir tanto Ministerio del Interior como IDPAC Bogotá para escucharlos y así ir alternando un poco las intervenciones, sigue Carlos Betancourt y se alista José Andrés Bermúdez.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Hernán Betancourt Sanclemente, Director Ejecutivo de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia);

Perfecto muchísimas gracias Representante Uscátegui, un cordial saludo para usted, para el doctor José Daniel, para los Representantes Bermúdez, Lorduy, Navas, Tamayo y para todos los que están presentes en la reunión, para todos los líderes gremiales y para todas las personas que están escuchándonos. Yo creo que es importante

empezar por unirnos a esa lógica de comprender que el Proyecto debe tener una modificación, y creo que es muy sano que un proyecto que nace pensando inicialmente en una derogatoria de la Ley 675, realmente se transforme en un proyecto modificatorio de la misma, la Ley 675 ha sido un aporte extraordinario en el desarrollo y en el ejercicio de las actividades y en particular yo me quiero referir a todos los temas que tienen que ver con lo no residencial, y yo creo que uno de los elementos más importantes y que quiero que tengamos presente, es que no toda la Propiedad Horizontal es residencial y cuando uno lee el documento, el documento está pensado desde la perspectiva residencial y no incorpora y no considera elementos que hacen parte de realidades diferentes.

Los centros comerciales por ejemplo, son uno de los modelos por excelencia de cómo se ha desarrollado la Propiedad Horizontal en uso comercial, el 65% aproximadamente de los centros comerciales de nuestro país, algo así como cuatro millones de metros cuadrados están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, y por eso nosotros tenemos diferentes consideraciones y he querido organizarlas como en tres grandes grupos, primero los temas que creemos que hay que modificar, segundo los temas que creemos que hay que eliminar y tercero los temas que creemos que hay que incorporar en el proyecto. En el caso de los temas a modificar y voy a tratar de ser lo más conciso posible, probablemente me salte algunos para no demorarme, hay algunos elementos pues en lo que tiene que ver con lo de la entrega de las zonas comunes, yo creo que el procedimiento para la renuencia debería ser simplemente el procedimiento en todos los casos, renuencia o no debería ser el procedimiento establecido no solo en casos de renuencia.

Las funciones del Consejo de Administración, yo creo que requieren una revisión muy detallada, cuando uno se da a la lectura de los elementos que incorpora como definiciones yo creo que no está claro cuál es el rol del Consejo de Administración, porque es un órgano de administración como tal, por eso se llama Consejo de Administración y empieza diciendo, supervisar sin coadministrar al administrador del conjunto y trae algunos elementos que desvían completamente la lógica de lo que es como tal la función del Consejo de Administración, yo creo que es un órgano de administración, eso no se puede desconocer y no se le pueden quitar las responsabilidades y las obligaciones que tiene. De la misma manera se establecen algunas prohibiciones para los miembros del Consejo de Administración, algunas no muy claras como por ejemplo, la que dice que no pueden representar a ningún otro copropietario, me imagino que será en las asambleas, eso allí no lo establece, creo que es importante precisar esos elementos.

También es importante establecer, ahí dice por ejemplo que prohibido emitir órdenes a los empleados de la copropiedad, por favor hay cosas que son inocuas, hay cosas que son simplemente

algo que hay que quitar y que probablemente son sugerencias que no aportan y no contribuyen en este proceso. En el esquema de solución de conflictos, creo que está absolutamente diseñado para la parte residencial y para los conflictos de la Propiedad Horizontal y de la convivencia doméstica, no tiene ninguna aplicación en el caso de la Propiedad Horizontal comercial, entonces, ese debería ser uno de esos elementos que se retire y que se elimine de lo que tiene que ver con la Propiedad Horizontal no residencial. En los requisitos del administrador por ejemplo empieza definiendo al administrador como una persona natural y el administrador puede ser una persona jurídica, y los elementos que establece por ejemplo para las condiciones de ese administrador de Propiedad Horizontal no tienen ningún sentido en el caso de un centro comercial, de hecho las consideraciones para elegir a un administrador de un centro comercial son muy diferentes y esto generaría un sesgo y una dificultad para tener mano de obra verdaderamente calificada para gerenciar centros comerciales porque la ley nos lo va a impedir.

Entonces yo creo que hay que hacer unos ajustes importantes, y ya aquí terminando para darle esa perspectiva diferente a la residencial, y para cerrar simplemente por favor eliminen ese Código de Procedimiento, ese procedimiento específico para Propiedades Horizontales porque yo creo que el procedimiento administrativo es suficiente y bajo un solo procedimiento podemos organizar y funcionar. Bueno, adicionaremos los demás elementos en nuestro escrito, pero muchas gracias por el tiempo y por esta iniciativa.

Presidente:

Gracias Carlos por esa perspectiva, aquí están los equipos del Representante José Daniel López, de John Jairo Bermúdez y el mío tomando atenta nota junto con nosotros, para que esos puntos no se nos vayan a quedar por fuera, pero si nos logran o nos pueden aportar algún documento escrito con esas recomendaciones sería de mucha utilidad. Seguimos con José Andrés Bermúdez, de Servilonjas y se prepara Estanislao Roza de RCI Inmobiliarios, para posteriormente escuchar a Silvia Corzo del Ministerio del Interior y Alexander Director del IDPAC. José Andrés Bermúdez, tres minutos por favor, bienvenido.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz (Servilonjas):

Un cordial saludo a todos, espero podamos apreciar este tiempo, voy a ser lo más breve posible, el proyecto, agradecemos este trabajo maravilloso que se está haciendo, tenemos algunas cosas que se han pasado por escrito pero quiero resaltar algunas. En sí el proyecto carece de técnica y hermenéutica para constituir la norma, el término Propiedades Horizontales para referirse a edificios y conjuntos no es apropiado, falta de correlación

en las definiciones con otras normas urbanísticas, como el Decreto número 1077 de 2015, la Ley 1796 de 2016 y también asocio con algunas normas comerciales como la Ley 222 del 95, se peca un poco en el exceso de definiciones muchas ya contenidas en otras normas, hay imprecisión técnica en definiciones, algunas de ellas área privada libre que eliminó las áreas semidescubiertas, lo que generaría un problema muy grave a las que ya están existentes, área restante o futuro desarrollo la cual atenta contra los compradores, agrava la problemática que ya se tiene con esta ley y lo que se escribió es lamentable.

Bienes comunes de uso y goce general, lo cual excluye bienes como pasillos, circulaciones y escaleras que también son de uso y goce general, en la definición Propiedades Horizontales por etapas consideramos lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en la libertad de ofrecer, no entregar los proyectos o hacerlo cuando él quiera, reglamentos de Propiedad Horizontal esa definición restringe el hecho que los propietarios también pueden hacer ajustes al reglamento o reformarlo, agrupación de lotes o propiedades horizontales por niveles y también la definición de multijuntas, nos parece que son confusas, también son innecesarias, pueden ser suplidas fácilmente ajustando el Capítulo de Unidades Inmobiliarias Cerradas y generando el modelo de unidades abiertas. Propiedades Horizontales por etapas los citan como una modalidad de Propiedad Horizontal y eso no es una modalidad es una manera de construir. Faltó por definir varias cosas algunas de ellas, la asamblea por delegados, se hace necesario porque las copropiedades que actualmente existen hay muchas de gran tamaño donde es imposible darle manejo a una asamblea, en las modalidades de copropiedades comerciales con beneficio público, me parece que es algo importante incluir terminal de transporte, aeropuerto, plazas de mercado, esa es una modalidad que debe tener régimen especial.

Se deben exonerar las viviendas bifamiliares de las obligaciones del registro de representación legal, de impuestos y demás con un reglamento de Propiedad Horizontal que sea muy básico, que regule solo cuando le sea aplicable, no se resuelve la problemática de copropiedades mixtas con una o muy pocas unidades privadas de tipo comercial, debería entenderse como mixtas aquellas que superan por lo menos un 30% de las unidades privadas para no verse afectadas a nivel tributario. Falta la inclusión de las responsabilidades del Consejo de Administración, porque solo habla de las funciones, pero no de las responsabilidades, falta incluir las funciones del revisor fiscal, un buen aporte puede ser el artículo 107 del Código de Comercio. Cambiar la obligación.

Presidente:

Un minuto Andrés, encender el micrófono por favor, un minuto para cerrar la intervención gracias.

Continúa con el uso de la palabra el doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz (Servilonjas):

Muy bien. Cambiar la obligatoriedad del revisor fiscal no por mixto sino por el número de unidades privadas, independientemente de que sea mixto o no puede ser a partir de treinta unidades privadas para todas las copropiedades, claridad en cuanto al quórum de las asambleas no presenciales y la participación por comunicación escrita, es un problema que se tiene actualmente por la pandemia, esa participación del 100% hay que aclararla, también quien da fe en las reuniones no presenciales y cuando no hay un revisor fiscal, definición y función específica del manual de convivencia que ya se está citando allí, unificar criterios del Consejo de Administración para copropiedades residenciales, es decir, para más de tantas unidades privadas sin hacer excepción de lo residencial. Estas son algunas cosas, de todas maneras el documento ha sido entregado al doctor José Jaime Uscátegui, muchas gracias por el tiempo prestado.

Presidente:

Gracias Andrés, muy valiosos comentarios como todos los que han intervenido hasta el momento. Estanislao Rozo, Representante de RCI Inmobiliarios y se alista la doctora Silvia Corzo, Directora de Gobierno y Gestión Territorial del Ministerio del Interior, por favor voy a alternar entre representantes de la comunidad, gremios y ciudadanía para hacer un poco más dinámica la Audiencia y no dejar ningún punto de vista por fuera de la discusión. Estanislao entonces tres minutos y gracias por acompañarnos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Estanislao Rozo, Representante de RCI Inmobiliarios:

Muy buenos días a los honorables Representantes y a los honorables Senadores, gracias por este espacio. RCI hace parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, quienes hemos, durante meses, acompañado este proceso del Proyecto de ley de Reforma a la Ley 675, para nosotros es importante hacer énfasis en dos aspectos entre varios, como lo son parcelaciones y el tema de vivienda turística Representante, si bien es cierto que el Decreto número 1077 del año 2015 establece dentro de su parte de licencias y así mismo dentro de todo el trámite urbanístico, la posibilidad de que las parcelaciones sean Propiedades Horizontales, creo que es el momento del proyecto de ley para también hacer la diferenciación de que no todas las parcelaciones son Propiedades Horizontales y que si bien también es cierto que la Ley 675 permite que los reglamentos de las parcelaciones se tome una parte de lo que la Ley 675 permite, también es cierto que las parcelaciones, en especial cuando la propiedad del terreno es privada, se debe sujetar al régimen de comunidades que trae nuestro Código, su Código Civil. Entonces, es el momento de hacer esa

claridad porque en Colombia tanto asesores como comunidades creen que todas las parcelaciones son Propiedad Horizontal y eso no es cierto y tampoco es correcto.

En cuanto al tema de vivienda turística, rompiendo y dejando a un lado ese sesgo, tal vez lo que se ha tratado de interpretar, que se busca es favorecer a los actores de este tipo de prestación de servicios, es importante entender que no solamente se debe llevar o incluir dentro del reglamento de Propiedad Horizontal o su reforma a la autorización, sino que se debe observar obligatoriamente la normatividad de carácter urbanística de planeación y de ordenamiento territorial, toda vez que es superior a la misma ley y debe estar autorizado en el uso del suelo, estoy haciendo del uso del suelo y de la licencia de esta vivienda turística, no sacamos nada si solamente lo llevamos a la reforma del reglamento o a la autorización de asamblea, cuando el uso del suelo nos lo permite. No me extendiendo más y gracias por el tiempo honorables Representantes.

Presidente:

Gracias Estanislao, veo varios comentarios en el chat de la plataforma, ya somos más de doscientos los conectados en este momento, los invito a que como lo vienen haciendo dejen sus inquietudes ahí consignados en el chat que harán parte y le pido a la Secretaría de la Comisión que incorpore todos esos comentarios del chat de la plataforma al acta de la reunión, para que hagan parte oficial de la audiencia del día de hoy. Seguimos entonces con la doctora Silvia Corzo, Directora de Gobierno y Gestión Territorial del Ministerio del Interior y a continuación escuchamos al doctor Alexander Reina, Director IDPAC Bogotá, para que nos den la mirada institucional sobre este tema. Por favor doctora Silvia los mismos tres minutos que es la regla de oro del día de hoy muchas gracias. ¿La doctora Silvia Corzo se encuentra conectada en este momento, por favor?, doctor Alexander Reina IDPAC Bogotá, por favor tiene el uso de la palabra durante tres minutos y ya verificamos porque el Ministerio del Interior no está conectado en este instante, gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Alexander Reina Otero, Director del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC):

Representantes buen día para todos y para todas, me voy a ahorrar el protocolo por los tres minutos, porque sé que si no se me van a allí. Nuestras observaciones como siempre van en la dirección de fortalecer la participación ciudadana, pero en función de hacer algunas alertas producto de una Mesa de Trabajo que hicimos con el Representante López, cuando estuvimos interlocutando también su proyecto de ley y por eso vamos a referirnos a unos temas más de vivienda y otros tipos de cosas. Entonces, lo primero nosotros celebramos y quisiéramos que este proyecto de ley no pierda la oportunidad de

resolver uno de los problemas más importantes que tiene hoy el régimen de Propiedad Horizontal, y es que no contamos con inspección, vigilancia y control, un régimen de inspección, vigilancia y control y eso es muy importante que en esta ley se resuelva, se deje claro y se establezca muy bien cuál es el procedimiento, que sea ágil y que de una u otra manera garantice de una u otra forma que el proceso sea preventivo, transparente y eficiente. Nosotros celebramos también que el proyecto de ley involucre el tema de participación ciudadana, lo haga digamos real y sobre todo que lo articule a la dinámica de las Juntas de Acción Comunal, creemos que eso es un acierto.

En materia digamos ya de inspección, vigilancia y control, nosotros queremos dejar unas observaciones muy generales y me voy a permitir leer las más importantes, pero vamos a dejar un documento que les pueda servir de soporte a ustedes para que en cualquier momento lo podamos ampliar. Lo primero, es que a nosotros nos preocupa que se elimine o se desconozca el concepto de la función social de la propiedad privada, sugerimos que se creen digamos o hacer la letra sobre la creación de los organismos denominados multijuntas, quien me antecedió creo que recoge muy bien esa preocupación, es un sistema o una estructura que es confusa, que no se entiende muy bien cuál es el beneficio y lo que puede aportar y lo que más nos preocupa es que puede afectar los derechos de los ciudadanos cuando tenga acceso a comprar una vivienda en estas condiciones, que de una u otra forma aún no hay indeterminaciones y aspectos por acordarse en la regulación de las Propiedades Horizontales por etapas, como la regulación de aquellos casos en los que estando en construcción el copropietario inicial hace uso de zonas comunes y servicios públicos, generando gastos para los copropietarios, se deben armonizar las normas ya expedidas sobre vivienda turística, que incluye sanciones y obligaciones a cargo de la administración, ya lo habían dicho el tema de uso de la vivienda turística.

Debemos tener muy claro que el comité de convivencia no debe tener facultades sancionatorias, que se debe graduar la sanción de los administradores, destino de los recursos y tiempo de publicidad de estas en el RUT ya, creemos que es muy importante tener en cuenta. Y también nos preocupa, o invitamos mejor, que el proyecto de ley contemple la posibilidad de que la Superintendencia de Vigilancia acuerde o establezca la posibilidad de establecer tarifas por el uso o por la prestación del servicio de vigilancia de manera estratificada si ese es el caso, para que las copropiedades de estratos más bajos puedan acceder a este servicio con unos costos más asequibles, que se cree un órgano de control de Propiedad Horizontal, un órgano que tenga competencias reales para solucionar las controversias dentro de la Propiedad Horizontal enmarcado dentro de un órgano de cierre, que se reglamente muy bien en la ley, que el Régimen de Propiedad Horizontal...

Presidente:

Doctor Alexander, tiene dos minutos más, dos minutos para que nos pueda terminar de hacer su exposición muchas gracias. Encienda el micrófono sí es tan amable.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Alexander Reina Otero, Director del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC):

Gracias. Y también contemplamos la importancia de que se cree un Régimen Único de Propiedad Horizontal, la necesidad imperativa de capacitar no solo al administrador sino también a los consejeros y miembros de los comités de convivencia, con el objeto de mejorar la sinergia en la administración de la copropiedad, que se creen herramientas que permitan a los actores de Propiedad Horizontal determinar los roles, derechos y obligaciones que recaen sobre los adquirientes, constructores, tenedores, y órganos de administración de la copropiedad, para que cada uno de ellos pueda desempeñar su función. Describir con mayor detalle y en otros casos, incluir las funciones de los actores dentro del régimen de Propiedad Horizontal, previendo circunstancias transitorias y definitivas, armonizar como lo habíamos dicho las normas urbanísticas del sector vivienda, ciudad y territorio entre otras con el régimen de Propiedad Horizontal, dada su afinidad y la aplicación que de manera conjunta deben realizar las personas que intervienen en las transacciones inmobiliarias que involucra inmuebles objeto de este régimen.

Atender e integrar las normas que regulan la actividad turística, como la Ley Nacional de Turismo y sus reglamentaciones, que inciden en los inmuebles construidos para vivienda, enfocadas a los prestadores de servicio de vivienda turística que ejecutan dicha actividad e inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Y finalmente, incorporar la interpretación jurídica emitida por parte de la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia C-522 de 2000, estas y otras Representantes autores del proyecto, son algunas de las observaciones, yo sé que por el tiempo pues no podemos explayarnos en la explicación, pero quiero cerrar diciéndoles que estamos como IDPAC y como Distrito muy interesados y muy digamos preocupados, porque este proyecto o estos proyectos tengan buen trámite en el Congreso, porque sabemos del impacto y el beneficio que puede tener para la población que en Bogotá más o menos es un 70% que habita este tipo de copropiedades, pero también la copropiedad mixta como ya lo han señalado algunos de los ponentes que me anteceden. Así que muchas gracias por su comprensión.

Presidente:

Gracias doctor Alexander, yo le pediría a las entidades presentes Ministerio del Interior, IDPAC, Ministerio del Trabajo entre otras, que nos acompañen ojalá durante toda la audiencia, porque todos los comentarios que están haciendo la ciudadanía hacen parte de esta discusión importante y teniendo el

IDPAC la política pública de Propiedad Horizontal a su cargo en el Distrito Capital, donde el 70% de los bogotanos vivimos en Propiedad Horizontal, pues es un tema que por supuesto no puede ser desestimado y debe ser acompañado todo el tiempo. El señor Juan Carlos Montoya, desde Medellín.

Honorable Representante José Daniel López Jiménez:

Presidente, me permite diez segundos por favor.

Presidente:

Por supuesto, permítame señora Hilda un momento.

Señora Hilda Gutiérrez:

Yo soy del Ministerio del Interior y estamos desde las 9:00 de la mañana y tenemos también un equipo, dos personas de la Dirección de Democracia desde las 9:00 atendiendo y hemos escuchado todo con atención.

Presidente:

Les agradezco mucho, es que me habían anunciado que la doctora Corzo nos iba a estar acompañando, ¿está usted con la doctora Silvia Corzo o es usted integrante de esa Dirección del Ministerio del Interior?

Señora Hilda Gutiérrez:

Doctor mi nombre es Hilda Gutiérrez, yo soy la Directora de Participación, Democracia.

Presidente:

Muy bien doctora Hilda, permítame escuchamos una interpelación que me hace el Representante José Daniel López y continúa usted con el uso de la palabra en representación del Ministerio del Interior, doctor José Daniel.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante José Daniel López Jiménez:

Muchas gracias Presidente, simplemente para reiterar mi agradecimiento a quienes han intervenido, y decirle a los ciudadanos que están en la plataforma o varios que han venido haciendo preguntas por distintos medios, que esta Audiencia Pública ya está siendo transmitida por medio del Canal de YouTube de la Comisión Primera de la Cámara, lo propio por las redes sociales de quienes lideramos este proyecto de ley, así que también para no tener que responder todas las preguntas que llegan separadamente, con tal de que a los ciudadanos que por distintas razones no están en la plataforma, ya los pueden ver por medio de las redes sociales o en el Canal de YouTube, de hecho en YouTube ya veo ciento treinta personas conectadas, así que también a ellos un saludo especial, era eso. Gracias Representante Uscátegui.

Presidente:

Gracias doctor José Daniel. Entonces escuchamos a Hilda Gutiérrez del Ministerio del Interior, por favor doctora Hilda si puede encender la cámara y se presenta, le agradecemos para tener

el registro completo de la presencia de ustedes en esta audiencia, muchas gracias y después de usted continúa Juan Carlos Montoya desde Medellín, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, señora Hilda.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior:

Gracias Representante. Saludar a todos los Congresistas que están hoy en esta Audiencia y agradecerles la invitación como Ministerio del Interior la invitación hoy, y saludar obviamente a toda la ciudadanía, a todas las entidades y sobre todo a las entidades y a las empresas privadas que tienen que ver con todo el régimen de Propiedad Horizontal. Efectivamente desde el Ministerio del Interior nosotros felicitamos la actualización de la Ley 675 del 2001, como vemos es una ley ya prácticamente de veinte años, este país lo que hemos encontrado que la Propiedad Horizontal solamente no está en las grandes ciudades, sino que ya se está extendiendo a todos los municipios y a todas las ciudades, o sea que vemos que el tema del Régimen de la Propiedad Horizontal está llegando a muchos municipios y a muchos territorios y obviamente los Alcaldes no tienen las herramientas, ni los mecanismos suficientes para reglar ni la información, ni la asesoría jurídica, ni la asesoría en Propiedad Horizontal, para poder atender toda esta situación.

Nosotros, desde el Ministerio del Interior y desde nuestra misionalidad y más exactamente de la Dirección de Democracia, Participación y Acción Comunal, lo vemos en un escenario y en un rol que jugamos y es en el tema de la participación, nuestra participación y nuestro marco está dentro de la Ley 1757, precisamente hace quince días nosotros instalamos el segundo Consejo Nacional de Participación y dentro de estos escenarios la Propiedad Horizontal no está, pero hemos encontrado que en muchos territorios la Propiedad Horizontal se ha organizado y está buscando esos espacios de participación y fue aprobado por este Consejo Nacional de Participación de acuerdo al parágrafo 1° del artículo 79 de la Ley 1757, donde se permite a otros sectores entrar con voz y voto en ese Consejo Nacional de Participación, y efectivamente ya nos quedó en este Consejo Nacional de Participación para que todos los regímenes de Propiedad Horizontal, puedan escoger una persona para que esté en este Consejo Nacional de Participación y así efectivamente como la Ley 1757 nos permite que los departamentos y la ciudades capitales de categoría uno y dos, puedan tener sus Consejos Distritales de Participación, entonces vamos nosotros a dar esa asesoría y esa asistencia técnica para que permitan que en las ciudades y en los municipios puedan tener la Propiedad Horizontal estos escenarios de participar en estos Consejos Departamentales y Distritales de Participación. También con el Ministerio de Vivienda.

Presidente:

Doctora Hilda tienen dos minutos más para terminar la exposición, con ustedes he hecho esa pequeña excepción porque pues son cabeza de sector y encargados de esta política pública, pero le pido entonces que en dos minutos nos haga ese cierre de los puntos más importantes, de acuerdo a la visión que tiene el Ministerio del Interior, encienda el micrófono por favor.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior:

Claro que sí Representante. Le decía que dentro de ese rol de participación hemos venido coordinando con el Ministerio de Vivienda y sobre el Decreto número 528 de 2016, que se encuentra ahorita modificando, y es el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social, del Programa de Vivienda Gratuita, estamos haciendo ese trabajo de articulación y de apoyo y de acompañamiento y de asesoría, a los territorios y sobre todo en los territorios donde se está trabajando estos proyectos de vivienda gratuita. Entonces, esa es la coordinación y como cabeza del sector de participación, lo hemos enfocado dentro de la Ley 1757, pero pues el llamado aquí a todos es que se deben de organizar en los departamentos y en los territorios, todos los Sistemas de Propiedad Horizontal para que puedan tener estos espacios de diálogo y de cercanía con las entidades, con los municipios, con los Alcaldes y con los Secretarios de Gobierno y articularlo muy bien con el Ministerio de Vivienda como lo hemos venido haciendo de acuerdo al Decreto número 528, que se está modificando. Eso era lo que nosotros queríamos plantear en el día de hoy Representante Uscátegui.

Presidente:

Gracias doctora Hilda, le agradezco que nos acompañen hasta el final de la audiencia y que tengamos muy presente el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que es una de las novedades que tiene esta ley y una vez sancionada la ley, que confiamos que así sea el año entrante, ustedes nos tienen que ayudar a definir ese cronograma para la implementación de ese Registro Único. Tienen la palabra ahora el señor Juan Carlos Montoya, desde Medellín y se prepara Julián Domínguez, Presidente de Confecámara también para sus tres minutos. Señor Juan Carlos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín:

Señor Presidente muy buenos días, muchas gracias a los honorables Representantes y Senadores por este importante espacio, hablo en representación de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, tenemos muchos temas por tratar como por todos ustedes es sabido, pero pues debemos ser prácticos en el tiempo y trataremos

pues de sintetizar aunque sea uno de los temas que nos importan. Con relación al Registro Único de Administradores (RUA) estamos totalmente de acuerdo, nos parece necesario y pertinente, ya que la Propiedad Horizontal debe tener personas identificables y con base en ello verificar su idoneidad y así mismo cuando sea del caso imponer las sanciones a que haya lugar, generándose un sistema o instancia de vigilancia y control en beneficio de la comunidad misma. El Administrador de Propiedad Horizontal es un actor social muy importante en el país, no solo porque más del 70% de la población urbana vive en Propiedad Horizontal, sino además porque en la práctica maneja una persona jurídica de derecho privado con múltiples obligaciones e implicaciones en muchos órdenes, desde el manejo de recursos ajenos, manejo de la seguridad de vidas humanas, manejo de situaciones de convivencia, manejo de situaciones de salud pública como lo es por ejemplo el Covid-19, manejo de empleados, etc. Por lo cual, es inequívoco que el Administrador de Propiedad Horizontal debe ser una persona idónea.

Con relación a la idoneidad profesional, precisamente consideramos importante que efectivamente los administradores de Propiedad Horizontal, tengan una certificación técnica o tecnológica como mínimo, esta puede ser a través del Sena o de entidades idóneas como colegios y lonjas, pero no menos importante la experiencia, ya que tenemos muchos administradores que tienen mucha experiencia profesional comprobada de años, para lo cual pudieran convalidarla. En todo caso, también consideramos viable implementar un sistema de evaluación, como por ejemplo la Norma ISO 17024, la NTSSI02, etc. Así mismo, consideramos que para la administración de copropiedades comerciales o mixtas, por ejemplo, se tengan mayores exigencias acorde con las necesidades de estas personas jurídicas. Con relación al sistema o proceso sancionatorio que se propone, muy respetuosamente consideramos que si bien es necesario tener un Sistema de Vigilancia y Control, comedidamente consideramos que el actual que se propone es prejuicioso y vulneratorio de derechos fundamentales como el debido proceso, el derecho a la igualdad, el derecho al trabajo, etc.

Consideramos, que debe implementarse un sistema garantista y eficiente, tal vez a través de organismos colegiados e idóneos en Propiedad Horizontal, o en su defecto mediante la Rama Judicial con todas y plenas garantías, ya que ha quedado demostrado que los organismos designados por las Alcaldías, no son idóneos para profundizar en el manejo de decisiones jurídicas de fondo. Así mismo, consideramos conveniente que se generen unos valores objetivos mínimos para la remuneración adecuada de la administración de Propiedad Horizontal, bien sea por metros cuadrados, complejidad de las copropiedades si es mixta, comercial, etc., o por número de unidades privadas,

pero en todo caso, hoy esto es injusto y se presenta, en la práctica, competencia desleal y arbitrariedades por parte de los Consejos de Administración.

Para terminar señor Presidente, nos congratulamos que este proyecto sea reformativo y no derogatorio, ya que la Ley 675 trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años, que podemos mejorar y complementar superlativamente y estar hoy a la par con las nuevas tendencias inmobiliarias urbanísticas.

Presidente:

Gracias señor, entonces un minuto, ojalá un poco menos, porque vi que ya iba finalizando Juan Carlos, tiene el tiempo para cerrar gracias, encienda el micrófono.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín:

Señor Presidente, por último si no me escucharon, nos congratulamos que este Proyecto sea reformativo y no derogatorio, ya que la Ley 675 de 2001 trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años, que podemos mejorar y complementar superlativamente y estar hoy a la par con las nuevas tendencias inmobiliarias urbanísticas que requiere la vida actual. Gracias señor Presidente, hasta aquí mi intervención.

Presidente:

Gracias Juan Carlos, sigue con el uso de la palabra el señor Julián Domínguez, Presidente de Confecámaras, y a continuación tiene la palabra Erika Cubillos, Gerente de Saber Lonjas Certificaciones, yo veo que puede haber más de una persona inscrita por una misma asociación, o grupo, o empresa, así que les pediría de pronto que si alguien más de la empresa haya intervenido, de pronto nos permitan continuar con otra persona, pero pues ustedes son los dueños de su tiempo. Sigue entonces Julián Domínguez, de Confecámaras, por favor Presidente, doctor Julián muchas gracias por su presencia y tiene tres minutos para su intervención. Seguimos entonces con Erika Cubillos, Gerente de Saber Lonjas Certificaciones, ¿doctora Erika está por acá? Bien pueda siga sí Señora.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Erika Cubillos de Saber Lonja Certificaciones:

Muy buenos días. Bueno, nuestra intervención está basada y aporte al proyecto de ley, específicamente el artículo 107 que es el que habla sobre el registro, los requisitos que debe cumplir el Administrador de Propiedad Horizontal y queremos pues entregarles nuestra parte motiva, amparados en los avances importantes que actualmente existen en temas legislativos inmobiliarios, citamos que todas las iniciativas legislativas que nazcan en torno a ese sector, estén alineadas con las exigencias y contenidos que actualmente existen, teniendo en cuenta que la Propiedad Horizontal hace parte fundamental de este Sistema Inmobiliario de la Finca

Raíz en nuestro país, esto quiere decir, que debe ir alineado con la Ley 1673 de 2013, actualmente también pues viene en ponencia un proyecto de ley para el agente inmobiliario y el que actualmente estamos debatiendo.

Basado en esto, es importante tener en cuenta que la exigencia de la profesionalización del ejercicio en Propiedad Horizontal, en nuestro país debe basarse desde la formación académica, como lo menciona el proyecto de ley y en la certificación y garantía de debe acreditar todo Administrador de Propiedad Horizontal amparado en su saber hacer, en saber ejercer su actividad dentro de la experiencia que ustedes también lo mencionan en este proyecto de ley, aquí específicamente pedimos que analicen esos cinco años que se están mencionando y se tenga en cuenta en cuanto a exigencia de experiencia lo establecido en el Decreto número 1595 de 2015 y demás unificados, el cual menciona las certificaciones de las personas con una certificación de idoneidad y experiencia, vinculado a un sistema de calidad que actualmente pues opera a nivel nacional, para las diferentes profesiones y las diferentes ocupaciones.

Esto viene también alineado con funciones que lo encontramos actualmente contenido dentro del Plan Nacional de Desarrollo y el Ministerio de Educación, en cuanto a formación académica y sistema de certificación de esa experiencia, aquí lo que sugerimos a ustedes dentro de este artículo específicamente, es replantear y solicitar desde la parte de la exigencia de la idoneidad del Administrador de Propiedad Horizontal, dos aspectos que ustedes tienen muy en cuenta dentro del proyecto de ley, en cuanto a la parte de formación y en cuanto a la parte de la experiencia, en cuanto a la parte de experiencia que vaya muy alineado con este Decreto número 1595 y con otras legislaciones del sector inmobiliario, donde ha operado muy bien solicitar el certificado de personas amparado en un proceso de evaluación donde el Administrador de Propiedad Horizontal, entra a demostrar su saber hacer, que no solamente tiene el conocimiento que exige también el proyecto de ley, su capacidad de atender a una formación académica, sino de certificar su experiencia que el proyecto de ley no lo contiene, amparado en esto, es importante entonces, y alineado con estos decretos, pues que vayan de la mano específicamente sobre todo del sistema de cualificaciones que actualmente existe en nuestro país. Y de la mano pues también generar otro tipo de aporte al proyecto...

Presidente:

Sí señora, puede encender el micrófono un minuto más para cerrar, por favor Erika enciende el micrófono por favor.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Erika Cubillos de Saber Lonja Certificaciones:

Gracias Honorable Representante. Específicamente generar otros aportes importantes, que consideramos se deben tener en cuenta y que están contenidos dentro del proyecto de ley, como ya se ha mencionado dentro del glosario de las

definiciones de la Propiedad Horizontal, se debe contemplar la persona jurídica que también hace parte en la Propiedad Horizontal, dentro de la entrega de las zonas comunes hay varios artículos donde también les hemos entregado y les hemos allegado algunos puntos muy importantes que se deben tener en cuenta, como es la delegación del administrador inicial en los proyectos para recibir estas zonas comunes, no se puede generar una doble vía en este proceso, donde el constructor no puede ser juez y parte a la vez, pedimos que por favor se analice y se contemple este punto, lo mismo en la entrega de zonas comunes se mencionan unos temas de los foros y lecturas de medidores, donde la Superintendencia de Servicios Públicos ya se ha mencionado sobre estos acápite, y que se desconoce dentro del contenido del proyecto de ley porque van en contravía.

Las funciones de los Consejos de Administración, es importante incluir dentro de este acápite todo lo relacionado con las inhabilidades de los Consejos y también un régimen sancionatorio para ellos y en el artículo 124...

Presidente:

Muchas gracias Erika, ahí sí nos puede escribir esa última partecita que le faltó decir con el artículo en el chat, le agradecemos para que de igual manera quede en el acta de esta audiencia. Sí se encuentra presente el señor Leonardo Patiño, desde Atlántico, Mesa Regional de Propiedad Horizontal, tiene usted el uso de la palabra y sigue el Arquitecto Édgar Goyeneche Muñoz, delegado de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal por Bogotá. Señor Leonardo desde Atlántico, tierra de nuestro Representante César Lorduy, usted tiene la palabra, tres minutos por favor. Parece que Leonardo no está, lo dejamos entonces para más adelante.

Señor Leonardo Patiño: Apreciado Representante, creería que hay un homónimo, o hay otro Leonardo Patiño apreciado colega también de temas de Propiedad Horizontal, yo estoy a través de la Cumbre.

Presidente:

No señor, debe ser usted, por la Mesa de Atlántico de Propiedad Horizontal, ah bueno, bien pueda doctor Leonardo, lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Leonardo Patiño de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico:

Bueno listo, muchísimas gracias, gracias por este espacio, me voy ahorrar la introducción, saludo a todas las personas que participan activamente en este espacio, yo voy a referirme de manera muy sucinta a un tema a través de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, a un tema que genera muchísimas inquietudes y no es desprovisto de controversias y tiene que ver con el recibo de bienes comunes por parte del propietario inicial. La primera es que el proyecto de ley propone que el coeficiente de enajenación y ventas se sitúe entre el 40 y 60% y resulta que ese 51% no es gratuito, ese 51% tiene

como objetivo garantizar que el constructor y el propietario inicial no pueda ejercer indebidamente una posición dominante en una asamblea general de propietarios, razón por la cual, nosotros desde La Cumbre rechazamos que ese porcentaje sea modificado y que incluso sea disminuido hasta el 40%, porque se van a generar con toda seguridad inequidades en el proceso de entrega de bienes comunes.

El segundo punto, tiene que ver con el inciso 3° del artículo 27 propuesto, porque permite que la entrega de bienes comunes generales, se realice a través del administrador provisional, lo que va a desvirtuar y va a desbalancear todo el sistema y todo el proceso de entrega de los bienes comunes. El tercer punto, tiene que ver con el proyecto que los proyectos sean por etapas, resulta que está mejor redactado el parágrafo 1° del artículo 24 de la Ley 675 que lo que está proponiendo el artículo 28 del nuevo proyecto. Cuarto punto, la concordancia entre los planos aprobados, pues resulta que no se está contemplando consecuencia alguna para el propietario inicial, en caso de no concordancia de los planos y lo aprobado ante la Curaduría y en el reglamento de Propiedad Horizontal original, reitera el error conceptual del porcentaje de construcción y enajenación del 40% o 60%, el procedimiento en caso de renuencia a recibir bienes comunes es absolutamente criticable, porque se está enmarcando que el conflicto nace por parte del propietario y esto no es completamente cierto, las dificultades se están generando es por los incumplimientos normativos, errores de diseño y errores constructivos por parte de los constructores, no porque haya una renuencia generalizada de los propietarios a recibir los bienes comunes.

Los procedimientos administrativos y judiciales, pues no explicamos la pertinencia de un proceso administrativo, en el entendido que quienes participan en el 99% de estos procesos son particulares, el régimen de incompatibilidades del perito, pues consideramos que se debe aplicar lo dispuesto en el Título III, Capítulo I de la 1796 del 2016, que ya trató el tema de quiénes son los peritos, cuáles son sus capacidades e idoneidad, la certificación por parte de terceros que están regulando en el artículo 33 de la norma, consideramos que ese punto es improcedente, las certificaciones son obligatorias, cuando hablamos de Retilab, Retie y otro tipo de certificaciones, pues la existencia de certificación no debe entenderse como un elemento eximente y en esto solamente...

Presidente:

Leonardo, puede encender el micrófono y tiene un minuto más para cerrar su intervención.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonardo Patiño de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico:

Perfecto. La existencia de una certificación a manera de ejemplo Retie, no significa necesariamente que las instalaciones eléctricas estén cumpliendo

norma, y si se llegara a demostrar que hay un incumplimiento de la norma, la existencia de una certificación no puede tomarse como un eximente de responsabilidad por parte del constructor, las sanciones al propietario inicial brillan por su ausencia, y quiero cerrar con esto, en general en lo que tienen que ver con los bienes comunes, se enfoca la problemática en cabeza de los propietarios y no en el incumplimiento del propietario inicial o el constructor, respecto de defectos constructivos, errores de diseño, de observancia, de normas legales, como condiciones de planes de personas con la movilidad reducida Ley 400, códigos urbanos y demás, se desaprovecha entonces señor Presidente, la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y recibo de bienes comunes, no se describe sanción alguna para el propietario inicial, y se desconocen los avances que se han logrado a través de la expedición de la 1796 del 2016. Eso sería todo mi aporte señor Presidente, a todos muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias señor Leonardo. muy amable. Sigue el Arquitecto Édgar Goyeneche Muñoz y se prepara Diana Ruiz Muñoz de Empresarios de Propiedad Horizontal ACEPH. Arquitecto Édgar.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Édgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto:

Gracias señor Presidente, muy buenos días, saludar a todos los convocados a esta Audiencia Pública a ustedes especialmente doctor Uscátegui, doctor José Daniel López, doctor Bermúdez, gracias por permitir que históricamente este proceso que ustedes están liderando y convocando, estoy plenamente seguro que va llegar a feliz término con la organización de esta Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal. me voy a referir como Arquitecto a un solo tema puntual, que es el que se refiere a la entrega de zonas comunes, que está referido entre los artículos 27 al 31 expresados por ustedes, planteados en su propuesta, especialmente al artículo 30, cuando se precisa en qué momento se debe designar un perito, cuando el constructor o la asamblea desea o no se logra un acuerdo, entendemos que con el 51% de la entrega construido y enajenado, este 51% de los bienes privados, el constructor debe entregar a esa asamblea de copropietarios las zonas comunes, puede generarse dos situaciones, que la asamblea no esté de acuerdo o no acepta lo que el constructor está planteando, o viceversa, que la asamblea o los copropietarios, ese 51% no le recibe al constructor. La sugerencia entonces es, precisar quién convoca y quién designa este perito, en cualquiera de los dos casos ya sea el constructor o la asamblea con su 51%, tendrán la facultad de designar el perito y eso hay que aterrizarlo y puntualizarlo en este artículo o en el que finalmente vaya a quedar.

El segundo aspecto es, que una vez ese perito asuma con su tarjeta profesional esta responsabilidad de esa entrega de zonas comunes, se debe precisar desde dónde arranca, debe hacer toda la trazabilidad

del proceso, me explico, desde que sale la publicidad en venta, la publicidad inicial, luego pasa a una promesa de compra-venta, a una escritura, luego salen unos planos licenciados por parte de una Curaduría, luego esos planos seguramente tendrán algunas variaciones, porque entre obra y lo prometido en venta y la construcción licenciada, existen siempre unas variaciones, entonces se deben tener esos famosos planos récord como parte de esta trazabilidad, y una vez esos planos récord estén acordados entre los copropietarios, el constructor, este perito deberá a través de escritura pública como ustedes muy bien lo han planteado allí, pues dar fe bajo juramento de esta circunstancia y tampoco está precisado quién pagaría los honorarios en cualquiera de los dos casos. Entonces, ese es el aporte que quiero hacerles como arquitecto para fortalecer ese punto.

Y en un segundo ámbito, cuando se está hablando de otro tema que es el de Sistema Nacional de Propiedad Horizontal, está muy bien organizado el tema que salga de los Consejos Locales, luego a los Consejos Distritales y luego al Consejo Nacional, pero sugeriría respetuosamente, que también exista una amplia gama de representación por parte de las lonjas, los colegios de administradores, todas estas asociaciones y ONG que tengan personería jurídica, en fin ahí hay un sinnúmero y ustedes lo están evidenciando en esta Audiencia Pública de actores.

Presidente:

Un minuto Édgar, por favor y encienda el micrófono y para cerrar.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Édgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto:

Esos actores, la sugerencia entonces es mapear un poco más amplio, para que el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal se vea muy fortalecido al buen estilo de los Consejos Territoriales de Planeación. Un feliz día a todos, mucha suerte en esta Audiencia, éxitos doctor Uscátegui, doctor José Daniel, doctor Bermúdez y ahí estamos toda la ciudadanía y sociedad civil, apoyándolos para sacar adelante esta histórica iniciativa. Muchas gracias y mucha suerte.

Presidente:

Muchas gracias Édgar. Sigue con la palabra la señora Diana Ruiz de ACEPH y se alista Claudia Mera del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional y ya pasamos al gremio inmobiliario a continuación. Diana Ruiz por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Diana Ruiz, de la Agronomía Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal (ACEPH):

Buenos días a todos, muchas gracias por la invitación a esta Audiencia Pública, en nombre de la ACEPH tenemos tres puntos importantes que nos encantaría dejar claros acá. Uno, vemos con preocupación que tanto funcionarios públicos, como Representantes a la Cámara y la preocupación gira en

torno a la Propiedad Horizontal de vivienda y se está dejando de lado quizá comercial y mixta, nos parece que es importante que se empiece a generar no solo normas al respecto, sino también una pedagogía, ya que desde el ente público no se tiene mayor conocimiento frente a esta situación. Segundo, queremos determinar frente a ese Registro Nacional y este régimen de sanciones, que se deje claridad sobre sí el Administrador de Propiedad Horizontal y esta labor genera un riesgo social, conforme al artículo 26 de la Constitución Política del 91 y se establezca el por qué las razones y logremos quizás llegar a ese Registro Nacional, definitivamente sí necesitamos un registro, pero como está planteado en la norma deja ciertos elementos que deben estudiarse de una manera más precisa.

Frente a este articulado del régimen sancionatorio del administrador, nos preocupa enormemente que esté en la cabeza de las Alcaldías Locales, Municipales o Distritales siendo el caso, porque con grave preocupación nos damos cuenta y creo que es un sentir de todos los que estamos aquí presentes, que para el caso de Bogotá por ejemplo, solicitar una representación legal de una copropiedad es un trámite casi que tortuoso y se puede demorar de tres a cuatro meses, no sabríamos cómo sería y si las alcaldías tienen la capacidad para implementar este Sistema Sancionatorio, cuando hemos evidenciado que por ejemplo, para las personas sin ánimo de lucro no ha sido muy bien visto, ni ha sido tan expedito como se esperaría para el administrador y para aquellos órganos de administración que se encuentran en las copropiedades.

Nos preocupa cómo se ha construido ese régimen sancionatorio y nos gustaría poder aportar frente a esta situación a este proceso de actualización de la Ley 675, creo que ese es el sentir y puedo recoger hasta aquí que la mayoría no estamos de acuerdo con una derogatoria total de la Ley 675, sino con una actualización y que en ella misma se incluyan estas nuevas formas de desarrollos inmobiliarios y que se incluya también un poco más de visibilidad y un poco más de estudio a estas copropiedades mixtas y comerciales. Frente a esto la ACEPH presentara su documento dentro de estos elementos, y no me gustaría irme sin pedirle a los Honorables Representantes que revisen muy bien este tema de la vivienda turística, porque puede generar una situación un poco compleja, frente a permitir que este abierta sin tener en cuenta la normatividad urbanística. Era todo lo que tenía que decir, muchas gracias por el espacio.

Presidente:

Muchas gracias Diana por el buen uso del tiempo, y si tratáramos todos de ajustarnos a los tres minutos, pues haríamos mucho más ágil, porque tenemos más de ochenta intervenciones por delante, pero aquí el tiempo es de ustedes y con el doctor José Daniel y con John Jairo Bermúdez, tenemos todo el día para la Audiencia así que el tiempo es de ustedes. Sigue en el orden de la palabra por favor la señora Claudia Mera, por favor por tres minutos y

se prepara Héctor Forero Quintero, por Alianza para el Progreso, Claudia sigues tú. Creo que Claudia no está en este momento, entonces si está Héctor Forero Quintero de Alianza para el Progreso, tiene usted sus tres minutos. ¿Si está Claudia? Claudia te oímos, sí estás presente.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Claudia Mera, del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal:

Buenos días para todos, tenía un poquito de problemas de comunicación. Mira, nos vamos a referir a nombre de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, me voy a referir específicamente al artículo 126 que está allí expuesto, que habla sobre el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, el mismo especifica que se puede conformar por un delegado de cada uno de los municipios de los Consejos Municipales de Propiedad Horizontal. Entonces a mí sí me gustaría hacer como una pequeña reflexión al respecto, manifestando unos puntos que deben quedar muy claros, hablamos en términos de ordenamiento territorial de mil ciento dos municipios y hablamos de treinta y dos departamentos y seis regiones, hoy en día está muy en boga la Ley de Regiones, Ley 1962 del 2019 y por temas de ordenamiento territorial si se va a establecer un Consejo Nacional de Participación, pues entonces se debe responder al ordenamiento territorial, y el ordenamiento territorial responde a: se conforman las Mesas o Consejos Municipales por municipios como lo estoy diciendo, o Consejos Locales por Distritos, los mismos se deben agremiar en Consejos Departamentales y luego los mismos se podrían, si fuere posible, agremiarse en Consejos Regionales de Propiedad Horizontal, identificando hechos subregionales o regionales que impacten las problemáticas reales de la Propiedad Horizontal, las cuales podrían ser elevadas ante el Consejo Nacional de la Propiedad Horizontal, cuya delegación sería conformada por un delegado de cada uno de los Consejos Regionales. Esta es la posición y pues no me voy a extender, porque creo que sí vamos a hablar de participación ciudadana, la misma se debe aplicar desde el concepto de descentralización y no desde el concepto de concentración. Muchísimas gracias para todos.

Presidente:

Muchas gracias Claudia. También tenemos inscrito a Jorge Enrique Hernández, que lo veo presente, si usted quisiera de una vez hacer uso de la palabra Jorge Enrique, nos gustaría escucharlo por tres minutos y a continuación el Capitán Forero.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández:

Muy buenos días honorable Representante José Jaime, solamente tengo que decir en este momento que en sala hay una persona a la cual le cedo el turno, a la cual le cedo mi tiempo completo y es mi querido y muy respetado maestro Álvaro Beltrán Amórtegui, maestro Álvaro Beltrán por favor continúe usted sí es tan amable.

Presidente:

Don Álvaro, son tres minutos entonces, por favor lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Álvaro Beltrán Amórtegui:

Gracias muy amable, a ver por el poco tiempo que hay voy a ir concreto a unos puntos que me preocupan y que quiero que se vea dentro del proyecto, yo estuve participando en muchos aspectos de la ley actual, pero veo que hay una confusión en el proyecto y que algunas personas lo han manifestado, no voy a entrar sino en cinco puntos muy concretos. El primero, el Régimen de Propiedad Horizontal que aprobó el Senado y en la Cámara fueron 62 artículos, Título I y II, el Título III es unidad inmobiliaria cerrada donde hay bienes públicos, no podemos confundir con Propiedad Horizontal y las parcelaciones el Título IV y las parcelaciones como vivienda campestre están desarrolladas y están cogiendo un auge tremendo, personalmente he elaborado reglamentos de condominios, porque es un régimen de comunidad como lo habló el doctor Roza acá y expreso y en mis libros lo he expuesto, muchos grupos de abogados están diciendo, esas escrituras que dicen qué es Propiedad Horizontal, son de nulidad absoluta y ahí tienen toda la razón, yo no puedo decir con una licencia de parcelación, donde es una comunidad, donde debe tener un reglamento basado en el artículo 85 de la Ley 675, que existe una copropiedad en bienes comunes porque no existe, eso existe toda una legislación, incluso que quiero que por favor lo tengan en cuenta.

Me he dado cuenta, en terreno rural, suburbano en los municipios veo que hay más de quinientos condominios, por ejemplo he visto varios en todo, en el mismo Cartagena, en todas las ciudades, Bogotá, es que ya casi no hay un pueblo donde no haya condominios campestres, que tienen su propia legislación pero se le aplica la Propiedad Horizontal, que no se conozca la norma es algo claro, de manera que si esos veintidós artículos de la unidad inmobiliaria cerrada, los vamos a involucrar en la Ley de Propiedad Horizontal, hay que saberlo si aplica en cierta norma que son asimiladas, pero no se puede aplicar todo. Lo mismo las famosas parcelaciones o condominios de vivienda campestre, que hay sobre todo hoy en día y que tienen hasta un valor mayor como la segunda casa que muchos prefieren hoy, sobre todo la generación de 50/60 de Bogotá ya se quiere ir a vivir en condominio, en unas condiciones diferentes, pero donde compra un lote y construye su casa, ahí no hay copropiedad, quiero hacer ver en eso.

Segundo, la parte del administrador, ya lo ha dicho la Corte, el administrador lo que tiene es un mandato, hay veintipico de artículos que manejan el mandato, entonces no podemos olvidar cuando regulamos al del administrador, esas normas del mandato que nos dicen cómo administrar ese mandato. el Régimen del Administrador es la Ley

95 de 1890, no podemos olvidarnos de esa ley, la otra es la SIU 4, RED 4 en Colombia.

Presidente:

Profesor Álvaro, encienda el micrófono por favor y tiene un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Álvaro Beltrán Amórtegui:

Entonces me alegro que ya no haya derogatoria, la Ley 675 que es una de las mejores latinoamericanas, pero sí provee que se mire que hay historia, hay más de doscientas tutelas, veintidós de inexecutable y executable de la ley, veintidós pronunciamientos, tenemos los reglamentos, el gran problema son los reglamentos, los reglamentos que no estén actualizados a la Ley 675 dice la Corte, se consideran frente a la Ley que no existe, pero vigente en los reglamentos porque todas las leyes son diferentes, ha dicho la Corte Constitucional en dos Sentencias. De manera que esa parte de los reglamentos ha sido un fracaso desde el año 85 y ahora en estos veinte años, porque usted va a mirar reglamentos de Propiedad Horizontal y da lástima porque no se alcanza a certificar la existencia de una persona jurídica en la Ley 182, que no existe, pero sí existen los reglamentos. Hago en esa anotación, existe mucha doctrina, esta ley está aumentando cuatrocientas veintidós disposiciones, la actual doscientos sesenta, más la Ley 95, más el mandato, no hay que olvidarnos la norma, hay muchos tratadistas que han escrito sobre Propiedad Horizontal todo.

Presidente:

Muchas gracias don Álvaro, le agradezco mucho, lástima que no tuviéramos más tiempo para podernos extender, pero sigamos por favor y ya veremos si al final tenemos algo de tiempo para retomar algunas ideas. El Capitán Héctor Forero Quintero, de Alianza para el Progreso y se prepara Víctor Hugo Castro, Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC y compañía limitada. Héctor Forero por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al Capitán Héctor Forero Quintero, de Alianza para el Progreso:

Muchísimas gracias doctor José Jaime Uscátegui, un saludo muy especial para todas las personas que integran este importantísimo documento, que sin duda hace parte de esa tarea legislativa, que viene armonizando nuestra actividad inmobiliaria en Colombia que estábamos en mora. Empezamos con la Ley del Avaluador en 2013 que fue una bendición, que hoy ya estemos regulados y formalizados, seguimos ahora los Administradores de Propiedad Horizontal y seguimos obviamente los Agentes Inmobiliarios y esa es la tarea que estamos haciendo en la Lonja de Propiedad Raíz, avaluadores y constructores de Colombia y que necesariamente no es la rigurosidad o es el componente formal, es la necesidad de verdad de tener personas competentes en las administraciones de Propiedad Horizontal, que un organismo los certifique llámese público o privado, pero que definitivamente en el componente que he tenido la fortuna de trabajar este año, de avalar

a algunos administradores de Propiedad Horizontal ya en el ISO 17024 que garantiza primero, que las copropiedades tengan flujo de caja, muchas veces para pagar una administración el Administrador es muy complejo, no tiene las preocupaciones sociales de entender la necesidad de no hacerlo caer en mora y la mora implica algunas veces un sobreprecio en el valor, y no es culpa del propietario o del arrendatario que tiene a cargo esos valores.

Segundo, implica muchas veces llevarlo a un estrado judicial para cobrar ejecutivamente esas cuentas, y vamos a mirar y es por la falta de preparación del Administrador de Propiedad Horizontal, realmente yo quiero centrarme doctor José Jaime, en solicitar que en esta oportunidad se nos regule como se nos está regulando a los Avaluadores y que de verdad nos formemos, nos certifiquemos y que logremos que tengamos esas competencias tan importantes para una actividad que todos los días está creciendo. Básicamente era el aporte mi doctor José Jaime, y la felicitación para todos, porque he oído con detenimiento que otros temas que tenía pendiente ya fueron dichos, muchísimas gracias y de verdad que fue un año espectacular si logramos que esta norma se ponga en aplicación con todos estos cambios que he oído el día de hoy.

Presidente:

Gracias doctor Héctor, muy amable por su precisa intervención. Seguimos entonces con Víctor Hugo Castro y vamos a dar paso en esta alternancia que estamos teniendo, a algunos delegados del Gobierno nacional, se alista el señor Fernando Estupiñán, Director del Viceministerio de Turismo, por favor si está presente nos gustaría escucharlo, teniendo acá registrado en la palabra. Entonces, Víctor Hugo Castro y pasamos a algunas entidades del Gobierno nacional para tener diferentes miradas, Víctor Hugo tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC:

Gracias doctor Uscátegui, cordial saludo a todos, entonces vamos a comenzar siendo puntual. El tema de los seguros en Propiedad Horizontal es algo que ha creado gran inquietud por una razón, cuando uno saca un crédito hipotecario, le obligan a asegurar contra el incendio y terremoto por el avalúo que pidió el banco y sobre ese avalúo que es el valor comercial del bien, si yo compro un apartamento de mil millones, me lo hace asegurar en el momento de firmar el crédito hipotecario por los mil millones de pesos, y fíjese que ese es el valor comercial del bien, pero los seguros en Propiedad Horizontal deben ser por el valor de reconstrucción, eso significa que una reconstrucción es el 60% aproximadamente del valor comercial, y en ese 60% está incluida el área privada y el área común, significa que cuando uno asegura con crédito hipotecario, uno está asegurando, debe es asegurar por el valor de reconstrucción, pero está pasando todavía en nuestro país que aseguramos por el 100% y cuando llega la administración y ya recibe

el bien, tiene uno que presupuestar el seguro para los bienes comunes.

Significa lo anterior, que se está pagando prima por el 100% de valor comercial y cuando asegura uno los bienes comunes, está pagando un 70%. Entonces, esto se está convirtiendo en la Propiedad Horizontal y ya el 70% vivimos en Propiedad Horizontal estamos pagando primas por el 170% de algo que no puede pasar de más del 50%, ese es un tema muy importante para que se analice, nuestra firma hizo un estudio, lo presenté ante Fasecolda hace unos años, se discutió con la participación de sesenta y cinco compañías de seguros y es algo que vale la pena que se analice a profundidad. Adicionalmente, las pólizas para asegurar los bienes comunes deberían ser de pago mensual, así como se reciben las cuotas de administración, porque muchas propiedades les cuesta trabajo y no tienen los recursos para pagar de contado o pagar financiada esta póliza. Entonces, vale la pena que en el proyecto de la reforma, se consiga que ese pago sea igual como se paga la cuota de administración de pago mensual.

Y hay otro punto ya para terminar y utilizar los tres minutos, es el caso del Fondo de Imprevistos, la ley en una forma muy general pues sí obliga a que tiene uno que crear el Fondo de Imprevistos con el 1% del gasto, se crea el Fondo de Imprevistos y este...

Presidente:

Señor, encienda el micrófono por favor para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC:

Entonces, en el caso del Fondo de Imprevistos uno lo contabiliza en el patrimonio digamos cuarenta millones yo tengo acumulado de los últimos diez años o veinte años, cuarenta millones de pesos en el patrimonio, Fondo de Imprevistos y debe tener un respaldo, pero ¿qué pasa cuando uno tiene en un conjunto, en un edificio de Propiedad Horizontal grandes deudas por cuotas de administración? Entonces, tengo yo cien millones de cartera y sucede que si yo tengo un Fondo de Imprevistos respaldado de cuarenta millones, no tengo flujo de caja para poder pagar las obligaciones, en ese caso la garantía debe ser las cuentas por cobrar y poder utilizar yo los cuarenta millones para atender las obligaciones, esto es algo que vale la pena que se incluyan dentro de este proyecto de reforma, para efectos de darle liquidez a la Propiedad Horizontal mientras se logra recuperar la cartera de los propietarios. Con eso quiero cumplir con los tres minutos, les agradezco mucho la oportunidad de dar estos conceptos.

Presidente:

Gracias señor Víctor Hugo. Vamos entonces a oír a los delegados del Gobierno nacional empezando por el Viceministerio de Turismo, que nos interesa porque uno de los componentes del proyecto tiene que ver con la reglamentación de la vivienda turística, así que Fernando Estupiñán, si

está presente le concedemos el uso de la palabra y pasamos a escuchar al Ministerio del Trabajo y al Ministerio de Justicia y del Derecho, en ese orden. Fernando Estupiñán, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Fernando José Estupiñán Vargas, Viceministro de Turismo:

Muchas gracias y buenos días para todos, para los Honorables Congresistas y todos quienes nos acompañan en el día de hoy. En el Viceministerio de Turismo pues estamos haciendo seguimiento muy atentos a como está quedando el proyecto de ley, nos interesa mucho, estamos sintonizados con las preocupaciones que hay por parte de las diferentes comunidades, porque ciertamente cuando los propietarios de algunas viviendas lo dedican a vivienda turística, pues se presentan algunas situaciones que es importante regular, nosotros trabajamos muy fuertemente en los temas de formalización turística, de tal manera que todos aquellos prestadores de servicios turísticos que quieran y que ven en el alojamiento una oportunidad de generar ingresos, pues que lo puedan hacer adecuadamente, pero pues eso requiere el Registro Nacional de Turismo y ese es el punto de partida para poder hacer la formalización y que la actividad se pueda realizar, desempeñar de una manera adecuada.

Entonces, nosotros también en el Proyecto de Ley de Turismo que está actualmente también en la Cámara, estamos haciendo un trabajo muy importante por formalizar las plataformas, que es donde se anuncian todos aquellos predios que quieren servir como alojamiento turístico, entonces, ese es un elemento muy importante porque se complementa con esta iniciativa, de tal manera que tengamos a las plataformas reguladas y la idea es que estas plataformas en el momento en que reciben una inscripción o una solicitud de un anuncio, requieran el Registro Nacional del Turismo y eso permite pues que hagamos uso de este Registro como una herramienta de formalización. Y por supuesto, pues esto iría acompañado de una labor muy importante que tienen las entidades territoriales con sus facultades de inspección, vigilancia y control, teniendo estos predios ubicados de esta manera, registrados, pues se puede adelantar una mejor tarea para poder encontrar quienes no están ejerciendo la actividad de prestador de servicios turísticos con el cumplimiento de todos los requisitos y de todas las normas, y pues de esa manera ejercer un mejor control. Entonces, esto es un trabajo de equipo, creo que los dos proyectos de ley se complementan y pues esperaremos luego el apoyo y trabajar articuladamente con las entidades territoriales, para fortalecer la inspección, vigilancia y control. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias a usted Fernando, le pediría que nos acompañe durante toda la Audiencia Pública, porque sé que hay interrogantes frente a

la vivienda turística, entonces muy útil que nos ayuden a recoger esas observaciones para que quede lo mejor posible en este proyecto de ley y los proyectos complementarios sobre la materia. Por parte del Ministerio de Trabajo, la señora Gloria Gaviria Ramos, Jefe de la Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, ¿está presente por favor? Sí señora bien pueda entonces tres minutos si es tan amable, gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo:

Muchísimas gracias, bueno muy honrada de participar en esta importante Audiencia, un saludo muy especial a todos, hemos escuchado con atención toda la mañana las diferentes posiciones y los importantes aspectos que se han establecido. Nosotros específicamente en el Ministerio de Trabajo digamos que hay dos artículos en especial a los que le hemos prestado atención, que tienen que ver específicamente con el 107 y con el 103, primero saludamos esta iniciativa, yo creo que es importantísima para todos, es muy importante para el país, porque pues cada vez se hace más importante actualizar esta norma que ya existe.

Bueno, lo primero es el artículo 107 que crea el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y específicamente digamos que señala varios aspectos, sobre el Numeral Segundo es importante señalar que en el marco nacional de cualificaciones, como componente del Sistema Nacional de Cualificaciones es liderado por el Ministerio de Educación Nacional, con activa participación del Ministerio de Trabajo y en efecto a la fecha de hoy, el marco nacional de cualificaciones se encuentra en proceso de reglamentación, de tal manera que la descripción de la norma sobre formación para el empleo, con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el marco, en relación con las materias que competen a la administración de Propiedad Horizontal, hoy resulta imposible exigirse ya que en este momento no existe, o sea, como establecemos pues efectivamente se está reglamentando esta norma, pero también es importante que de acuerdo con lo que establece el articulado que la pone en cabeza del Ministerio, esta es una facultad que no sería del Ministerio sino que sería más bien del Ministerio de Educación Nacional. El Ministerio de Trabajo como lo decimos, estamos trabajando articuladamente con el Ministerio de Educación en el marco de cualificación, pero esa parte del registro si no nos corresponde, esa parte le corresponde es efectivamente al Ministerio de Educación.

Es importante aclarar que los programas de nivel tecnológico como están concebidos a la fecha según la normatividad vigente, son programas de educación superior como les decía de competencia del Ministerio de Educación Superior y a su vez la educación para trabajo y el desarrollo humano actualmente también está en cabeza de esa Cartera Ministerial. Entonces, en esa parte creemos que es

importante que se debe aclarar el artículo 107, para nosotros es muy importante que se esté estableciendo en este momento como lo hace la norma, porque en el momento no existe, la profesionalización de la actividad del administrador, yo creo que es muy importante que los administradores tengan una importante capacitación, que tengan una importante educación, porque el administrador pues entre otras cosas se relaciona con bastantes temas, inclusive con el tema también de trabajo decente, que también toca esa Cartera, y a todo lo que tiene que ver con las personas que en un momento determinado, pues entran a prestar sus servicios dentro de una Propiedad Horizontal. Hay otra cosa importante y que tiene que ver con...

Presidente:

Doctora Gloria, por favor y encienda el micrófono para tratar ese otro pronto por favor.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo:

Perdón, lo último rápidamente, porque sé que solamente tenía tres minutos, es el artículo 103, consideramos que el artículo 103 también debería aclararse, porque si bien crea el Registro también hay unos aspectos específicos que pareciera que quedarán en cabeza del Ministerio del Interior, sobre como por ejemplo todo lo que tienen que ver con la inscripción para que se puedan fomentar empleos a través de este registro, y ese tema como tiene que ser o como esta en este momento concebido, pues está en cabeza del Servicio Público de Empleo. Entonces, yo creo que hay habría que revisar un poco, porque pareciera que entra en conflicto en relación con la Ley 1636 del 2013, entonces, yo creo que es importante revisar específicamente las funciones, si bien se crea el Registro las funciones que tendría este registro en relación específicamente con alguna de esas actividades que ya hemos señalado, como son las del servicio público de empleo. Gracias, muchas gracias.

Señor Francisco Bedoya del Sena:

Excúseme honorable Representante, Francisco Bedoya, Sena, para dar continuidad a esta conversación del Ministerio de Trabajo por favor.

Presidente:

Perfecto Francisco, eso le iba a decir por favor tenga usted el uso de la palabra y con eso escuchamos a todo el sector trabajo gracias, bien pueda tiene tres minutos Francisco para su presentación, asesor de la Dirección de Formación Profesional del Sena, bien pueda

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Francisco Bedoya, Director de Formación Profesional del Sena:

Muchas gracias, un saludo muy especial del Director Carlos Mario Estrada, quería acompañarlos, pero desafortunadamente está enfermo, y queríamos manifestar que efectivamente nuestros programas de formación y nuestra institucionalidad, misionalidad, están enfocadas precisamente a la cualificación

de todo el capital humano y a tratar de cerrar las brechas que en este momento el país necesita frente a su productividad. En este caso, creo que nuestros programas de formación son muy pertinentes, en el sentido de que podemos brindar capacitación y formación a todo el sector en áreas que pues ya lo han manifestado ampliamente en esta Audiencia, como es el mantenimiento de las operaciones, todo el proceso administrativo, todo el proceso jurídico y el que nosotros los podemos acompañar creando un programa de formación pertinente, que al final permita una certificación de que todo el Régimen de Propiedad Horizontal esté capacitado y esté certificado.

Y para ello contamos, digamos con lo que acaba de decir la colega del Ministerio de Trabajo, en el sentido de que hay un Sistema de Cualificación que viene en el pilar de la formación, vamos a tener siete niveles, vamos a tener amplios programas de cualificación en los que podemos, digamos fortalecer la capacidad laboral de los ciudadanos. Por tanto y concluyo, que el Sena brinda dentro de su misionalidad todo aquello que requiera el sector, solamente un favor, es importante configurar en la Mesa Sectorial las normas de competencia que a futuro van a brindar esta certificación o esta capacitación, en programas que nos permitan digamos orientar y profesionalizar todo digamos el aspecto del Régimen de Propiedad Horizontal. Muchas gracias Representante, un cordial saludo para todos, muy buen día.

Presidente:

Bueno señor, muchas gracias. Tenemos, entiendo yo, que un funcionario o un delegado del Ministerio de Justicia y del Derecho y quisiera preguntarle si quiere hacer uso de la palabra Carlos Unigarro y se prepara la Alcaldía de Medellín con Helem Farley Mejía, por favor de la Subsecretaría de Formación y Participación Ciudadana de esa ciudad. Lo escuchamos doctor Carlos Unigarro

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico del Ministerio de Justicia y del Derecho:

Muchas gracias señor Representante, buenos días a todos los que están participando en esta interesante Audiencia Pública, primero pues de agradecerle a los miembros de la Comisión Primera de la Cámara la invitación al Ministerio de Justicia para participar en el trámite de esta interesante iniciativa legislativa, en aras de la brevedad del tiempo que tenemos, destacamos tres puntos importantes de este Proyecto. Primero, que se está desactualizando la Ley 675, pues teniendo en cuenta que se expidió hace diecinueve años, segundo, que nos parece muy interesante el uso de las tecnologías y las comunicaciones, sobre todo teniendo en cuenta las nuevas circunstancias de relación entre los copropietarios, teniendo en cuenta las medidas que se han tomado en esta pandemia para evitar la propagación del virus. Y por último, también destacamos que en el Proyecto

se han incluido algunas medidas que ha tomado la jurisprudencia, para solucionar los problemas que se han presentado entre los copropietarios, sobre todo cuando se tiene que ver con la protección de los derechos fundamentales, esta intervención la hacemos de todas formas sin perjuicio de las competencias que tienen los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y del Interior, que son los encargados de este tema específicamente.

Ahora bien, el Ministerio hace algunas observaciones puntuales acerca de los temas que estamos regulando, en primer lugar, en cuanto al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, consideramos pertinente revisar si la publicación eventual de las sanciones impuestas durante el periodo máximo de cinco años, respeta la normatividad vigente en Hábeas Data, en cuanto al Régimen Sancionatoria por las infracciones que comentan los Administradores en el artículo que habla específicamente sobre él, no se establece los recursos que tendrían derecho estos Administradores, en relación a la creación de las multijuntas como órgano administrador, en el texto del proyecto no se evidencian las razones de su creación, teniendo en cuenta las funciones actuales de los Consejos de Administración y de la asamblea de copropietarios. También consideramos necesario se estudie la posibilidad de incluir un artículo en el cual se consagre la responsabilidad del Consejo de Administración por la toma de decisiones ante el riesgo y la responsabilidad que tienen, cuando por descuido o negligencia no cumplen con sus obligaciones.

En relación al establecimiento de una vivienda turística, consideramos necesario introducir una disposición que regule expresamente los aspectos financieros, fiscales y tributarios, igualmente, creo que sería muy interesante incluir los métodos alternativos de solución de conflictos, para solucionar los problemas que suscitan entre los copropietarios. Por último habíamos hecho una sugerencia, o hacemos una sugerencia de ampliar el período de transición, teniendo en cuenta que si este Proyecto va a tener algún costo para los copropietarios teniendo en cuenta la situación actual de la ciudadanía, pues habíamos establecido que se ampliara ese periodo de transición, pero escuchando al Representante Uscátegui donde pues manifiesta que no va a haber valor, o no va a haber un gasto para los copropietarios, pues no tendría razón esta observación que hicimos...

Presidente:

Doctor Carlos, un minuto más para terminar, por favor encienda el micrófono.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico del Ministerio de Justicia y del Derecho:

Representante, ya para finalizar el Ministerio de Justicia está presto a seguir colaborando en el trámite legislativo cuando ustedes lo consideren necesario.

Y con esto terminaríamos la intervención, un feliz día para todos.

Presidente:

Sí gracias muy amable, Helem Farley Mejía, señora de la Alcaldía de Medellín ¿está presente? Nos gustaría mucho su opinión y su aporte también desde otra ciudad tan importante como Medellín, ¿está presente? Antes de darle el uso de la palabra a las personas a los participantes en esta Audiencia que lo han solicitado por el chat y que han sido muy pacientes, ¿hay alguna otra entidad, Ministerio, entidad descentralizada que quisiera participar en este instante para darle sus tres minutos, que de pronto no haya tenido la oportunidad de hacerlo? Muy bien, entonces pasamos a oír a Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social de Propiedad Horizontal y se alista Víctor Manuel Pinzón Sánchez, de la mesa por Suba Oriental. Leonel tiene tres minutos por favor.

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

Buenas tardes, un saludo a los honorables Congresistas citantes y a la audiencia en general. Entendiendo la Propiedad Horizontal como un sistema social abierto, una organización social que interactúa con el Sistema de la Sociedad, que por más de siete décadas en Colombia se ha consolidado como el sistema de vivir en comunidad entre vecinos en edificios o conjuntos, dicho sea de paso elegido actualmente por más del 60% de los colombianos y que ha permeado otros ámbitos de la vida de los ciudadanos como el trabajo, el comercio, la diversión, por nombrar algunas, consecuentemente dicha organización social ha propiciado reconfigurar la fisonomía de las ciudades y municipios colombianos, al pasar de la casa unifamiliar del siglo XX a los apartamentos multifamiliares en el siglo XXI, propiciando espacios de uso común donde antes dominaban los espacios públicos, por las dimensiones actuales de los cambios generados y en las interacciones sociales en la Propiedad Horizontal y teniendo el régimen normativo, reconocido en el ámbito nacional como uno de los mejor concebidos en su época, que ha sido complementado con variadas normas y jurisprudencia en sus más de dieciocho años de vigencia, resulta muy pertinente la voluntad política actual, que luego de no menos de tres intentos anteriores motiva a esta Audiencia Pública, toda vez que para todos es claro que el desarrollo de la vida en Propiedad Horizontal ha superado ampliamente la visión legislativa de principios del siglo.

Desde el Observatorio de Propiedad Horizontal Residencial, se reconoce que el Proyecto toma como base un buen número del articulado de la 675, lo que se interpreta como construir sobre lo construido, eso es muy favorable para todo el sector, del proyecto cabe resaltar los siguientes aspectos que son complementarios, consideramos a la Ley 675, todo el tema del Capítulo III de los bienes de la Propiedad Horizontal en lo referido al recibo y

entrega de bienes comunes, que es una actividad de doble vía tanto de entrega como de recibo por parte de los copropietarios, del artículo 11 se resalta como segunda instancia, identificando los niveles de agrupaciones y de lotes, que no es más sino reconocer una actualidad o unos nuevos desarrollos urbanísticos, y que son complementados por el artículo 43 sobre el tema de las multijuntas. Del artículo 67 y siguientes, es un buen comienzo para tratar de alguna manera de regular el tan disperso tema de los Consejos de Administración, que para todos es sabido como se había dicho en muchos Proyectos anteriores, ellos son administradores tanto como el administrador que ejerce la representación legal actualmente.

Sobre el artículo 101 y siguientes del Régimen Único de Administradores de Propiedad Horizontal y hay que hacer también referencia al Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y reconoce un Sistema Sancionatorio, se destaca pues su voluntad, pero se señala que pues no se comparte que se trate de alguna manera de buscar una estigmatización de un problema de la Propiedad Horizontal que no solamente radica en los administradores, sino que también tiene mucho que ver todo el grupo de consejeros y fundamentalmente de copropietarios, del artículo 122 y siguientes, el sistema de IBC deseable que se corrija en una buena medida la expresión que actualmente tiene ese mar de normatividades, que hacen que los copropietarios y residentes sean peloteados de institución en institución, de instancia en instancia y que finalmente no tengan ninguna solución al respecto...

Presidente:

Sí Leonel, encienda el micrófono y puede terminar con el minuto adicional.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social Sector PH de Propiedad Horizontal:

Muchas gracias ya voy terminando. Bueno del Régimen Comunitario, que es la réplica de los Consejos Locales de propiedad Horizontal que llevan quince años en Bogotá, se destaca que es un componente muy importante que ojalá tenga los réditos suficientes para que tenga una incidencia de la ciudadanía en esos Consejos. Vemos como oportunidad en las definiciones que se corrija que pues obviamente la actividad de Administración de Propiedad Horizontal es de carácter social, que no imparte conocimientos sino que aplica conocimientos en la debida gestión de su comunidad. Y en la definición del Administrador, que se tenga en cuenta que pues en la práctica actual además de personas naturales hay personas jurídicas que no es que estén capacitadas, deben tener es una experticia, es decir, una combinación de conocimiento y experiencia como muchos lo han determinado. Y finalmente, señalar como reflexión general la problemática de la Propiedad Horizontal se suscribe a las complejidades de las interacciones sociales al convivir en comunidades compuestas por personas

y familias con marcadas diferencias socioculturales, físicas, económicas y etarias, confinadas en edificios con el agravante del encerramiento residencial y que actualmente son lideradas por conceptos exclusivamente normativos.

Presidente:

Gracias señor Leonel, voy a poner en el chat de la plataforma los correos de los autores y ponentes de este proyecto de ley, para que así nos puedan hacer llegar esos escritos tan valiosos que tienen en su poder, y de esa manera incorporar todas las observaciones que tengan al articulado del proyecto de ley. Víctor Manuel Pinzón por favor de Vimapisas y se alista María Eugenia Franco, Administradora de la Urbanización Miramonte en Sabaneta Antioquia. Víctor Manuel lo escuchamos, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas:

Gracias muy gentil, primero que todo muy agradecido por esta oportunidad, de poder expresar a través de mi palabra y obviamente mi intervención el sentir y el querer de la comunidad. Estamos viendo y desde el inicio de esta sesión que es muy importante que han venido interviniendo los diferentes gremios, pero la base fundamental de la Propiedad Horizontal pues obviamente es la comunidad, por lo tanto en nombre mío Víctor Manuel Pinzón Sánchez y obviamente de la Mesa POT Suba Oriental, quiero generar una actividad digamos directamente sobre este proceder del proyecto de ley, estamos viendo que regularmente existen diferentes apreciaciones desde un punto de vista comercial o empresarial, pero no desde la comunidad, por eso desde la Mesa POT Suba Oriental, desde la Junta de Acción Comunal del barrio Batán y Recreo de los Frailes y obviamente desde mi profesión como abogado y conciliador en derecho, veo y quiero hacer énfasis que hace muy poco el señor Ministro de Justicia, determinó la necesidad de la implementación real y efectiva de los medios alternativos de solución de conflictos, como podemos ver efectivamente en la norma está, pero para la Copropiedad Horizontal no se aplica en debida forma por parte de las autoridades correspondientes.

Quiero resaltar precisamente lo que dice el señor Director del IDPAC frente al fortalecimiento de la intervención ciudadana, esta intervención ciudadana es necesaria precisamente para la congregación y materialización de las necesidades reales y efectivas de la ciudadanía, de las personas naturales y obviamente jurídicas que vivimos y hacemos parte integral de la comunidad. Por lo tanto, esa implementación es necesaria, pero que se haga realmente efectiva, porque muchas veces en el momento en que se va a hacer uso de los medios alternativos de solución de conflictos, pues realmente en la práctica no se realizan y lo que se genera es más conflictos y más situaciones de tipo legal a través de muchos años y años para que la justicia sea real y efectiva.

Lo otro, es la responsabilidad de los administradores pues he venido atentamente escuchando y obviamente ya se dice, pero esto no es un tema aparte, porque la Copropiedad Horizontal como vemos es una empresa y esa empresa tiene que estar administrada por personas realmente responsables y con conocimientos, por lo tanto esa responsabilidad, obligatoriamente tiene que estar definida por la ley que aunque nos limita y nos genera a otras normas y a otras leyes de tipo general para la Copropiedad Horizontal no se da. Igualmente, dentro de la Mesa, el Consejo de la Mesa de Propiedad Horizontal que lo estamos dejando aparte y precisamente para eso me propuse como candidato, para hacer parte integrante de la Mesa del Consejo de Propiedad Horizontal de la Localidad 11 de Suba...

Presidente:

Señor Manuel, se le agotaron los tres minutos, encienda el micrófono y tiene un minuto más para cerrar la intervención por favor.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas:

Gracias muy amable. A través de esa Mesa de Propiedad Horizontal de ese Consejo, vemos, igualmente pude ver la intervención del doctor López con el IDPAC y eso se tiene que fortalecer, pero esa parte de la representación igualmente también tiene que ser gente idónea y que lleve una representación real y efectiva. Igualmente, dentro de la ley debemos obligatoriamente darle curso a esa actividad del derecho fundamental de petición, porque lo estamos dejando de lado, ese derecho de petición es básico precisamente para que las personas dentro de la copropiedad inicialmente puedan ser atendidas, y obviamente la autoridad igualmente también corresponda a esa petición fundamental que hacen los integrantes de la Propiedad Horizontal. Muchas gracias y yo creo que eso es todo.

Presidente:

Gracias Manuel. Sigue María Eugenia Franco de Sabaneta, Antioquia, y se alista María del Carmen Pinilla, de la fundación Caecolina, si lo dije bien, tenemos cuarenta personas inscritas para participar en este bloque, son las personas que han venido pidiendo la palabra por el chat, por la plataforma desde las 10:00 de la mañana que iniciamos, así que tengamos un poco de paciencia, pero la intención es escucharlos a todos, así que María Eugenia tiene sus tres minutos prorrogables por un minuto más, María Eugenia por favor. No está a María Eugenia, sigue entonces María del Carmen Pinilla por favor y se alista Leonor Vázquez.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina:

Cordial saludo a todos, ruego doctor Uscátegui me otorgue el minuto cuatro, María del Carmen Pinilla, Directora Ejecutiva de la Fundación Caecolina, Fundación para la Asociación de Conjuntos, Agrupaciones y Edificios de la Colina Campestre, veintidós años de existencia. Toco tres

temas importantes de problemática en Propiedad Horizontal, primer tema la vigilancia, es el Estado quien le debe garantizar la seguridad que está contemplado como un derecho, que nos debe generar seguridad, confianza y tranquilidad ciudadana, factores esenciales para la construcción de una sociedad, como no se nos garantiza estos derechos los copropietarios pagamos el 60% de las expensas comunes en vigilancia, para garantizar nuestra propia seguridad, hay conjuntos y agrupaciones que no pueden pagar los altos costos de vigilancia que impone por tarifa la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, significa que las Carteras de los copropietarios aumenten cada día más con sus respectivas consecuencias, embargo de sus copropiedades, por lo que al tema de los conserjes, el tema de los conserjes debe tenerse en cuenta en este proyecto de ley, debe regularse y debe permitirse.

Tema número dos, subestaciones eléctricas, algunos conjuntos y agrupaciones sobre todo aquellos que tienen más de treinta años, tienen una subestación eléctrica que fue puesta por los constructores en las áreas comunes y su costo fue causado a los compradores y autorizadas por la Empresa de Energía Eléctrica en esa línea de tiempo, la Ley 675 y en este nuevo proyecto de ley no hay regulación al respecto, Codensa hoy Enel dice que esas subestaciones son de su propiedad, lo cierto es que ni los conjuntos tienen un documento entregado por los constructores que los acredite como dueños, pero Enel tampoco lo tiene, son dueños cuando les conviene, si hay un daño en la subestación debe asumirlo la copropiedad, si Enel es la propietaria que lo acredite y pague los treinta y más años que debe de cuotas de administración.

Tema número tres, empresas administradoras de Propiedad Horizontal, como estas empresas no tienen quien los regule, algunas en sus contratos casi impuestos por la falta de experiencia y conocimientos de algunos integrantes del Consejo de Administración, terminan arrodillando a los Consejos de Administración y ellas hacen lo que quieren, estas empresas de administración tienen un negocio redondo, crean empresas dentro de la misma empresa como contabilidad, vigilancia, aseo, jardinería y contratación de proveedores de toda clase, y ellos mismos se autocontratan cuando los Consejos se dan cuenta ya es demasiado tarde, abusan de sus administradores delegados, porque los subcontratan con otra de sus sociedades, sociedades de ellos mismos, deben administrar hasta trece conjuntos a la vez, estas denuncias están por internet, devengando unos honorarios lamentables, a estas empresas se les tiene que vigilar y regular.

Como propuesta qué traemos desde la fundación Caecolina, pero también hago parte de la Mesa POT Suba Oriental, la propuesta es la primera política pública en Propiedad Horizontal, la política pública como un instrumento de planeación y acción para lograr objetivos y metas, debe ser un proceso de concertación y participación con las administraciones, la ciudadanía, la sociedad civil,

los gremios, la academia, tendientes a establecer la manera de abordar las necesidades más importantes de las ciudades, tal como lo es el vivir en la Propiedad Horizontal, esta política pública debe ser flexible y sostenible, debe contener enfoques de Derechos Humanos, género poblacional diferencial y territorial. Propuesta número dos, que se cree una Unidad Administrativa Especial de Propiedad Horizontal, que sea el organismo rector responsable de la inspección, vigilancia, control y registro de las Propiedades Horizontales, Administradores, Comités de Convivencia y Consejos de Administración adscrita a MinVivienda, esa es la propuesta, que actúe también como un Tribunal Disciplinario para garantizar el correcto ejercicio de los Administradores, Consejos de Administración, Comités de Convivencia, vigilando sus acciones, omisiones y manejos de la ética profesional entre otros. Dentro de esa Unidad Administrativa Especial debe haber un Consejo Técnico de Normalización y Regulación de la Propiedad Horizontal, que tenga competencia de consultoría.

Presidente:

Señora María del Carmen, encienda el micrófono para el minuto restante por favor.

Continúa con el uso de la palabra la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina:

Gracias. Entonces, les decía que dentro de esta Unidad Administrativa Especial debe haber un Consejo Técnico de Normalización y Regularización de la PH, que tenga competencias de consultoría donde se expidan conceptos definitivos a los Administradores, Consejos de Administración, Comités de Convivencia y ciudadanos en general, que eleven sus consultas sobre temas de Propiedad Horizontal. Imponer multas, medidas cautelares y sanciones, tanto a las personas naturales o jurídicas que realizan administración de Propiedad Horizontal e incurran en irregularidades entre otros. Cuarta propuesta, que se solicite a las IES a nivel de especialización la formación en Propiedad Horizontal, la administración en las Administraciones de Propiedad Horizontal sí deben profesionalizarse, tenemos que el Contador es profesional, el Administrador, el Revisor Fiscal profesional, los demás profesionales y entonces aquí alguien viene como bachiller con un curso del Sena y hay una disparidad de conceptos muy importantes, que generan inconvivencia. Eso es todo, muchísimas gracias doctor Uscátegui y a todos los proponentes de esta propuesta.

Presidente:

Muchas gracias María del Carmen. Ya han intervenido varios ciudadanos, nos hacen falta las personas que pidieron la palabra por este chat y en ese bloque es en el que nos encontramos precisamente, así que le pido a las personas que aún no han intervenido que nos tengan un poco de paciencia, pero no nos vamos a ir sin escucharnos todos, ¿está Leonor Bazza por favor? Y se alista Horacio Jaramillo, entiendo que es del Consejo Territorial

Local de Propiedad Horizontal del Municipio de Envigado. Así que Leonor, tres minutos y seguimos gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla:

Sí buenas tardes, mi nombre es Leonor Bazza Márquez, soy miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal como delegada de Barranquilla en la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal. Nuestra propuesta de modificación al proyecto de ley son las siguientes, el artículo 5° de la Ley 675 que es el 7, numeral 3 del proyecto, nosotros solicitamos que quede claro que los lotes donde se construyen los proyectos deban ser previamente englobados y presenten como un solo folio de matrícula o una referencia catastral, por los problemas que se presentan en Agustín Codazzi. El artículo 8° de la Ley 675, que es el 9° del proyecto, necesitamos adicionar que la facultad de la autoridad competente para la inscripción y registro de la personería jurídica y los representantes legales, no le permite ejercer control de legalidad a esos documentos, por cuanto esto es facultad de los jueces y se están presentando muchísimos problemas por esas objeciones que se presentan y adicionalmente establecer un silencio administrativo positivo, cuando transcurren más de quince días desde la presentación de las solicitudes y las autoridades no lo hacen.

En relación con el artículo 29 de la ley, que es el 40 del proyecto, hay que adicionar muy importantísimo esto, en el tema de la solidaridad de las deudas, en el caso de que la transferencia de dominio se produzca cuando hay un proceso ejecutivo, el adquirente a cualquier título debe asumir automáticamente la calidad de sucesor procesal del deudor, con el fin de que los nuevos adquirentes no eludan el pago de las cuotas de administración o en el peor de los casos invoquen y se los conceden los Jueces la prescripción anterior a cinco años. En relación con el artículo 33 de la ley, que es el 14 del proyecto, también necesitamos que en esta nueva Reforma se adicione un vacío que tienen la ley, en el sentido de que se aclare que la Propiedad Horizontal no es sujeta de impuestos departamentales, distritales, ni municipales, en relación con las actividades de su objeto social, y adicionar además que las reformas administrativas del reglamento de Propiedad Horizontal, se consideran un solo acto sin cuantía, sin tener en cuenta el número de unidades que compongan la edificación o el conjunto, porque en muchas ciudades del país es imposible hacer una reforma por los altos costos que estos tienen en razón a que cobran una cuota por cada unidad privada.

Y en relación con el artículo 42 de la ley, que es el 51 del proyecto, también consideramos que hay que aclarar que el Revisor Fiscal en las asambleas no presenciales solamente da fe siempre y cuando estén previamente nombrados o esté contemplado este funcionario en la administración de los edificios, y siempre que no se pueda probar que la realización de

la reunión por otro medio como grabaciones, o como audios o vídeos. Finalmente, queremos sostener que estamos de acuerdo con la reglamentación de la institución del administrador, pero consideramos que dentro de la Ley 675 no debe ser incluida, sino que se cree un estatuto aparte en consonancia y en coordinación con el Ministerio de Educación, que es quien puede organizar...

Presidente:

Doña Leonor, encienda el micrófono para ese último punto del Régimen de los Administradores.

Continúa con el uso de la palabra la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla:

Sí gracias. La reglamentación de los administradores estamos de acuerdo con ella, pero consideramos que debe ser establecida en un estatuto aparte, independiente del Régimen de Propiedad Horizontal en coordinación con el Ministerio de Educación que reglamente cuáles son las atribuciones y el Sistema Educativo que ellos deben tener, y además de eso consideramos que no debe estar metido dentro de esta norma como ya le dije y que lo reglamenten independientemente con una mayor cobertura y una mayor organización. Muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias doña Leonor y esas observaciones a artículos puntuales nos va a ser muy útil para revisar la redacción y el articulado del proyecto de ley. Horacio Jaramillo y se alista Eliana Restrepo, por favor Horacio.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Horacio Jaramillo Quintero, del Consejo Territorial Local de Propiedad Horizontal del Municipio de Envigado:

Buenas tardes, mi nombre es Horacio Jaramillo Quintero, soy Tecnólogo en Gestión de Propiedad Horizontal y hago parte del Consejo Territorial del Municipio de Envigado, un saludo muy especial para el Ponente José Jaime Uscátegui y para los demás Representantes de la Cámara que hacen parte de esta reforma de ley. En términos generales, en todo lo que he escuchado de todos los expositores, hay una unidad de criterio que cree que la Ley 675 no se debe derogar, sino que al contrario se debe fortalecer, y creo que hay un estudio muy juicioso y me remito al Título 9° de la ley, donde dice disposiciones varias, en donde creo que lo que se debe hacer es reglamentar la Ley 675, porque como lo decían inicialmente los mismos Representantes de la Cámara nos dicen, es una ley muy pesada inclusive para leerla, con ciento treinta y un artículos, pasamos de ochenta y cinco y le incluimos cuarenta y seis más, eso es bastante pesado y tedioso. Entonces, la recomendación sería en ese Título IX, que dice disposiciones varias, hay muchos aspectos de los cuales se ha hablado aquí, entonces es importante tener en cuenta eso.

Otro aspecto que es importante tener en cuenta, es que en estos proyectos de ley los seguros los toman

como opcionales, es decir, le quitan lo importante a la Ley 675 y algo más crítico que es lo referente a la vivienda activa y lo de los intereses VIS donde derogan la personería jurídica, es decir, le quitan la personería jurídica a este tipo de viviendas y en estas viviendas es donde tenemos muchos de los problemas de convivencia, entonces, si le quitamos la personería jurídica entonces el Consejo de Administración no va a existir, no va a existir administrador, no va a existir nadie. Entonces, sí diría que tuvieran mucho cuidado con este aspecto y en términos generales como les dije, es muy importante que antes de derogar una ley que ha sido una buena práctica a nivel internacional, porque en muchos países han tomado como ejemplo esta Ley 675 que lleva diecinueve años de vigencia, es muy importante entonces no derogarla, sino ajustarla y fortalecerla en los aspectos que ustedes han tenido en cuenta.

Y muy importante, que esto que es una Audiencia, que de pronto las conclusiones de aquí no son vinculantes para la administración, hay una voluntad política por parte de los Representantes donde han dicho, que todo lo que aquí se está hablando se va a tener en cuenta, que no vaya a ser de pronto, con todo respeto, un homenaje a la bandera, que se digan muchas cosas y la ley salga tal como estaba escrita y no se tengan en cuenta aspectos relevantes de personas expertas que han intervenido en este foro. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias señor Horacio, sigue Eliana Restrepo y se alista Isaac Martín por favor. Eliana tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Eliana Restrepo Yepes, Abogada:

Buenos días para todas gracias. Son seis puntos básicos que he logrado detectar desde la asesoría externa de propiedad horizontal. Considero, muy prudente y muy importante que se haya incluido el tema de los manuales de convivencia en los Estatutos en el Régimen de Propiedad Horizontal, porque no era algo muy claro y es algo que evidentemente mortifica mucho el tema de la copropiedad. Lo que pasa es que en este punto sí solicitaría que no se sostuviera un régimen de quórum calificado sino uno simple, atendiendo a que son normas de convivencia, que no creo yo que necesiten el 70% de un quórum calificado.

Respecto de las carteras ese es un problema de las copropiedades en general, sabemos que esos son los únicos niveles con los que cuentan las copropiedades, me parecería importante generar un capítulo, un acápite, una parte donde se haga referencia a esa gestión de cartera, al trámite que podría proceder en esos casos y de pronto también algo básico, respecto de los gastos que se generen en esa gestión de cobranzas y los gastos profesionales y los gastos de más. Toda vez que los reglamentos en propiedad horizontal en su mayoría, no los tienen, toca hacerlos con manual de convivencia y la gente generalmente no atiende mucho los

manuales de convivencia, porque hay personas que indican, algunos estudiosos indican, que los manuales de convivencia no deberían ser oponibles porque no están sometidos al régimen de la escritura pública. Considero también muy importante, establecer o crear el ente real que sea regulado en la supervisión de las copropiedades horizontales y de las administraciones, considero también vital que se expanda, que se limite, que se limite lo que se expanda y que se especifiquen las prohibiciones al Consejo de Administración y su corresponsabilidad tanto de consejeros como de revisoría y contador.

Considero muy importante que miremos, qué se puede hacer respecto de las reformas a los reglamentos de propiedad horizontal, toda vez que los mismos deben ser elevados a escritura pública y además, registradas en la oficina de registro para cada inmueble. No se sí sea posible o viable, mirar qué se pueda elevar a escritura pública y de pronto mantener o mirar el procedimiento interno para hacerla pública dentro de la propiedad horizontal, sin necesidad de hacer el registro en cada matrícula inmobiliaria para que sea oponible a los propietarios. Además de eso, en el asunto de las asambleas, de la realización de las asambleas en segunda convocatoria, considero exagerado un tiempo de tres días para que se realice la misma, hay que tener en cuenta los gastos de logística, la logística misma, el tiempo con el que la gente contó para asistir a esa primera convocatoria a las asambleas. Esos son los puntos que yo veo a nivel general, que son importantes, que además contrarían de alguna manera los pensamientos de los propietarios que se inquietan bastante por este asunto. Agradezco mucho la posibilidad de la intervención, feliz tarde y gracias.

Presidente:

Gracias Eliana. Sigue, Isaac Martín y se alista Juan Pimiento, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Isaac Martín:

Buenas tardes Honorable Representante José Jaime, hoy represento a mi hijo Isaac Martín, por motivos de enfermedad no puede hablar. Bueno, específicamente en esto es, dentro de lo que hemos visto en la propiedad horizontal, hay unas falencias tanto en la Ley 675 como en el proyecto que ustedes están trabajando y es lo referente a los ascensores, escaleras eléctricas, sistema de incendio, esto no se está haciendo la inspección, vigilancia y control. Y realmente, en muchos municipios, incluso, no existen estas medidas honorable Representante José Jaime. Entonces, esta es una inquietud que se está dando y se está presentando y como estamos viendo, hay muchos accidentes por falta de un mayor control y vigilancia, en las alcaldías uno va a las inspecciones y ellos no tienen mayor conocimiento, ni nada al respecto.

Igualmente, haciendo énfasis a lo que decía Doña Eliana, tiene mucha razón, el desconocimiento de las normas aquí en los conjuntos de propiedad

horizontal es increíble, los miembros, las personas y los residentes, no saben convivir en una comunidad. Entonces, yo haría un llamado que antes de firmar las personas las escrituras, se les dé como una orientación, qué responsabilidades se están incluyendo dentro de la propiedad horizontal. Como final, es dar una mayor claridad a las funciones que se le dan, especialmente a lo que han mencionado. El Consejo de Administración cree que ellos son los que deben asumir toda la responsabilidad, pero el que finalmente debe responder es el administrador. Entonces, se está presentando para unos contratiempos, yo haría como lo hace en el Estado, crear una figura en que haya unos parámetros como Colombia, las plataformas de Colombia Compra Eficiente, entonces eso mismo debería existir en la propiedad horizontal. Ya son temas muy puntuales que incluso yo los estoy remitiendo al correo de ustedes dos honorables Representantes y realmente, esto sí hace mucha falta, el consejo de propiedad horizontal, no está dando los énfasis, ni las responsabilidades que fueron otorgadas. Así que, les agradezco y ampliaré mi ponencia en el chat de ustedes. Mil gracias Representantes.

Presidente:

Gracias Zulma, un saludo especial a Isaac. Y sigue en ese orden Juan Pimiento y se alista el señor Carlos Abisambra, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Pimiento:

Bueno, muy buenos días a los honorables Representantes, a los entes distritales y entes gubernamentales que se encuentran aquí representados y a todos los panelistas que hacen parte de este gran espacio. Bueno, inicialmente hay unos aspectos que son de común entendimiento, como temas de seguridad que algunos panelistas lo han mencionado. Para mí es supremamente importante que las PH puedan hacer una articulación con todas y cada una de las súper que nos permitan a nosotros a través de las UPZ, hacer un fortalecimiento a nivel de seguridad. Es bien sabido que, en las UPZ, en el sector donde yo vivo, sector Colina Campestre se han presentado bastantes movimientos, por decirlo de alguna manera, pero sí hechos de inseguridad latentes que están afectando a Bogotá, no solo en este sector. Por eso, me parece importantísimo que a través de la Ley 675, se pueda articular donde las UPZ tengan un poder entre comillas mencionándolo, de gestión frente a la seguridad ciudadana no, y articular a su vez con la Policía Nacional. Eso me parece importantísimo donde todas las propiedades horizontales y sobre todo a través de los administradores, tener una articulación más fuerte con frentes de seguridad con la Policía y a través de las UPZ, crear como elementos o unidades de inspección y de vigilancia a través de las compañías de seguridad privadas que están presentes en cada una de las PH.

Importantísimo también que, en la Ley 675 se puedan incluir aspectos como ya lo han mencionado

del uso del suelo, hoy en día en muchas PH estamos viendo un fenómeno que es el subarriendo y muchas veces ese subarriendo encontramos gente que no se sabe de dónde llega, cómo llega, cuál es el vínculo que tiene con la PH y automáticamente que se están presentando personas extranjeras que a través de entes de arrendamiento como son las inmobiliarias, donde efectivamente cumplen todos los procesos y los requerimientos, pero están subarrendando a personal extranjero y eso afecta mucho en la convivencia ciudadana, porque generalmente en las propiedades horizontales llegan a imponer modos de vivencia, donde no se alinean a lo que dice la Ley 675 frente a estas situaciones que se tienen en el momento. Y por último, alguien mencionó que las PH son un negocio, una empresa, es una empresa y es un activo que son dueños todos y cada uno de los propietarios y me gustaría que la Ley 675, diera una visión asociada a los estándares, es decir, hacer unas Normas ISO que se deben cumplir, la CREC tiene un programa súper interesante en la parte de la gestión de activos donde muy puntualmente...

Presidente:

Juan, encienda el micrófono por favor y tiene ya un minuto para redondear la idea. Muchas gracias.

Continúa con el uso de la palabra el señor Juan Pimiento:

Muchas gracias. Bueno, finalizando como lo decía la señora María del Carmen, hay activos como las plantas eléctricas donde a través de la gestión de activos y la ISO 55000, serían muy productivo que esa visión empresarial se le diera a las PH y también la ISO 55001 sobre la gestión ambiental y sobre la gestión de eficiencia energética que muchos constructores hoy en día traen esta figura como gancho comercial y sería importantísimo que las PH, consiguieran cómo articular desde los diseños de los constructores y hacer todo ese ciclo de vida de los activos, que representan un valor fundamental de las PH, a través de la valorización no, que eso también debería ser bien importante poderlo articular con los entes distritales. Esto es lo que quería mencionar y muy seguramente enviaré información a sus correos señor Representante. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias a usted. Tenemos entonces a Carlos Abisambra y se alista la señora Consuelo Triana, que es consejera local de propiedad horizontal en Ciudad Bolívar y delegada ante el Consejo Distrital. Carlos Abisambra, por favor. Entonces, doña Consuelo, por favor tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Consuelo Triana, Consejera Ciudad Bolívar:

Sí señor, buenas tardes. Muy buenas tardes a todos, gracias por brindarnos esa posibilidad de escucharnos. Pues, yo que vivo y yo vivo años en la propiedad horizontal, pues uno está metido acá y ve las diferentes problemáticas y con mayores veras, pues yo me encuentro en Estrato 2, yo soy de Ciudad

Bolívar. Una de las que yo siempre he dicho, siempre debe haber una superintendencia de vigilancia que regule y apoye a la propiedad horizontal, porque nos vemos bastante no apoyados. En segundo, yo pienso que las personas que hacen asuntos para los entes administrativos de la propiedad, vienen y hacen lo que quieren, son arbitrarios y manejan la ley a su antojo y uno acude a algún sitio, a alguna entidad siempre está uno indispuerto, porque nadie lo apoya, no hay ideas, las ideas son en una parte dice una, en otra cosa, lo envían a uno a un lado, lo envían al otro. Entonces, en esa parte yo sí estoy muy de acuerdo que haya una reforma para la Ley 675, que hay muchos artículos que, hay muchas partes que uno no las entiende.

Y otro de los puntos, serían también en cuanto a la seguridad, creo que el IDPAC también habló sobre eso, sobre la superintendencia, yo digo que las superintendencias deberían volver a esa figura del conserje o del portero y que se diera esa posibilidad para poder contratar por la ley, la vigilancia y la seguridad, porque es bastante complicado porque lleva hasta un 60 y 70% el presupuesto de la copropiedad sí. Y otro punto que me parece muy importante, es esa capacitación no sé cómo se hiciera, si las constructoras en el momento en que las personas van a comprar, van a habitar, poner en conocimiento a esas personas sobre qué es vivir en propiedad horizontal, porque verdaderamente, aquí la gente atropella, la gente viene a hacer cada uno a imponer sus situaciones y es complicado, ahora uno sí, hay una apatía a participar tanto en los entes administrativos, tanto en cursos y también que no hay cómo unos incentivos cierto, algo que motive a las personas y digan bueno si vamos a participar, entonces no sé, que eso se tuviera muy presente para esa reforma que se va a hacer a la Ley 675. Ese es mi aporte por el momento, muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias señora Consuelo. Seguimos entonces con Lorena Carvajal y a continuación Jairo Herrera Díaz. Lorena, por favor está todavía en línea? Entonces, sigue Jairo Herrera Díaz como copropietario de un conjunto residencial, no nos especifica la ciudad Jairo y se alista Néstor Hoyos, por favor. Jairo, tienes tres minutos. Listo Lorena, te escuchamos y se alista Jairo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena Carvajal:

Sí buenas tardes a todos, gracias por escuchar la voz a los que no tenemos voz, gracias por haberse tomado la intención de hacer la reforma sino es derogación, sino reforma. Me puse a la tarea de comparar la que ustedes están proponiendo, la que está proponiendo José Daniel López, Representante y la que ya teníamos. Me parece muy, muy acertado lo que tiene que ver con el glosario que decía algunas de las personas que intervino, porque muchas de las palabras que hay ahí no tenían esa definición completa, ni se tenía muy bien claro qué era, he puesto a algunos propietarios a leer y

dicen ahora sí entiendo qué está pasando, porque yo soy administradora de propiedad horizontal, soy aprendiz y tecnóloga del Sena de la propiedad horizontal. Una de las preguntas que yo tengo es, hasta qué punto la propiedad horizontal es privada y hasta qué punto nosotros siendo el 74% de la población y siendo los mayores aportantes a la economía del país, nosotros no tenemos el privilegio o los servicios de por ejemplo Ciudad Limpia en los conjuntos residenciales de todos los servicios que puede tener una junta de acción comunal de un barrio cualquiera de Bogotá o del país y por qué nosotros, no es que ustedes son propiedad privada y ahí no puede entrar la policía, ahí no puede entrar Ciudad Limpia.

Lo que tiene que ver con la luz, con Codensa o con Enel, es lo que ellos a bien hagan, pero también tienen contratos, los cuales son amañados y muchas de las otras cosas que nosotros somos propiedad horizontal en qué sentido, o somos propiedad privada en qué sentido o a quién beneficia si nosotros somos olvidados en todas las entidades, perdóneme de los Ministerios que nos están acompañando. ¿Qué sería bueno? Una secretaría de propiedad horizontal en todas las alcaldías, porque nosotros vamos a consultar a la alcaldía y lo único que dicen, nosotros solamente estamos facultados a hacer la certificación de representación legal y no más, hasta ahí va nuestra función. Nos vamos al IDPAC y las muchas de las personas sin ofender, no tienen la capacidad ni el conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, entonces dicen no tengo ni idea cómo ayudarle a resolver su problema, pues vaya a la fiscalía demande y si ellos le resuelven bien y sino pues miramos que hacer. Entonces, si sería bueno solicitar capacitación de funcionarios desde la más mínima entidad, hasta los Ministerios que sepan el idioma de la propiedad horizontal, que se pueda hablar de propiedad horizontal ante cualquier persona y entienda qué es...

Presidente:

Sigue Lorena, vuelve a encender el micrófono y te queda sólo un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra la señora Lorena Carvajal:

Gracias. Entonces, retomando el tema sería bueno que desde el empleado o desde el funcionario más pequeño del Estado, hasta los más grandes que son los Ministerios y los Viceministros y todo ese cuento, tuvieran la capacitación y el modo de ayudar a resolver la problemática tan grande que hay en propiedad horizontal, porque hemos ido a varias entidades sobre todo Procuraduría y dicen, ¡hum! yo sí vivo en propiedad horizontal pero no tengo ni idea de qué me está hablando, entonces pues llegar a un funcionario que responda de esa manera, no es la idea. La idea es que cuando nosotros hablemos de propiedad horizontal sabiendo que somos el 74% de la población, seamos tenidos en cuenta en todas las entidades, en todas las autoridades competentes del Estado. Y buenas tardes y muy feliz, porque por fin

están haciendo algo por la propiedad horizontal y teniéndonos en cuenta y yo sé que el Representante y usted señor José Daniel López y Uscátegui, van a hacer de la propiedad horizontal, que la propiedad horizontal tenga una voz en cualquier entidad.

Presidente:

Muchas gracias Lorena. Sigue en el orden previsto, Jairo Herrera y se alista Néstor Hoyos, cada uno por tres minutos. Jairo, no lo veo conectado entonces Néstor Hoyos, por favor y se alista Ofelia Barrios. Néstor te escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira:

Muy buenas tardes, desde la ciudad de Pereira a todos los presentes y un saludo a José Jaime y a José Daniel, los honorables Representantes por la invitación. Hace aproximadamente cincuenta y siete días, el suscrito radicó en la Comisión Primera en la que está el proyecto, algunos aportes muy sencillos, en los cuales me voy a referir. Primero, parto de la caracterización de cómo se trabaja precariamente los administradores y los consejos, también manifiesto de qué se debe de hacer una regionalización para que todo no sea concentrado desde los ministerios en Bogotá. Yo soy un convencido que cuando haya una regionalización, el país va a cambiar a favor, qué es donde está la provincia, donde están las personas que están trabajando día y día.

Por lo tanto, solicito que ojalá se tenga en cuenta que tanto todo lo que se va a legislar en este Proyecto tan importante que lo considero así, porque después de una Constituyente, ustedes están legislando casi para treinta y tres millones de ciudadanos, yo creo que es el impacto más, que puede tener un Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal. Manifiesto también fuera de la descentralización, tengo todo lo que nos toca que asumir, hablo de la Ley 82, 16, el Código Sustantivo del Trabajo, etc., la Ley 100, todo lo que toca que tener en cuenta para un buen trabajo de la administración. Frente a los bienes esenciales, también parto de que se deben de celebrar como la señora anteriormente decía, sobre todo en los estratos 1, 2 y 3 que se permita alianzas público-privadas con estas PH para que se progrese, hay por ejemplo en Bogotá conozco situaciones de hace 50 años que no se le ha colocado ni siquiera nuevamente una pintura a los edificios.

Ahora bien, creo que también la administración tiene derecho a recibir algunos servicios del Estado, que no tienen que salir de ahí, me refiero por ejemplo a los programas de primera infancia, hagámoslo en los salones sociales, vayamos directamente donde pueda asistir la mamá, donde puedan asistir los hijos, etc., y no esas escuelas de padres que a veces no nos implica mayores resultados. El ordenamiento territorial, la ley y el proyecto que ustedes han presentado, me parece que hay que revisarlo, compararlo y cotejarlo para que no vaya a ser declarado inexecutable en algunos puntos con la Ley

de Ordenamiento Territorial, en la cual yo me muestro de acuerdo que se debe legislar porque tampoco no podemos continuar con esta serie de situaciones de que no se reciben a tiempo o se demoran o no reciben las áreas comunes, etc., eso tiene que quedar muy claro. El fondo de imprevistos aumentarlo al 2%, la asamblea general de copropietarios y los consejos y los administradores, le pido a los Representantes que tengan realmente visible este punto, nosotros creemos que llegó el momento que las propiedades horizontales deben de vigilarse y elegirse para dos años, en un año es materialmente casi que imposible realmente...

Presidente:

Señor Néstor, encienda el micrófono por favor. Lo escuchamos sobre el tema de los dos años de los órganos de administración.

Continúa con el uso de la palabra el señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira:

Correcto. Que se legisle para un periodo de dos años, tanto los consejos de administración, el administrador y todos los cuerpos que se dediquen a esta labor, porque así están en las juntas de acción comunal, en las empresas, todos los organismos políticos como Congreso están a cuatro años, etc. Yo creo que me parece que llegó el momento, ya se tiene la madurez para que verdaderamente sea a dos años que se lleven los periodos. Los consejos locales, municipales y distritales volvemos a lo mismo, considero que no deben de ser sino mecanismos a nivel municipal y a nivel departamental.

La otra, ya sobre la cuestión del control e inspección de los administradores, digamos estoy de acuerdo pero que no sea a las alcaldías, las alcaldías no tienen qué colocarles una carga más, me refiero que deben ser colegios, asociaciones, así como las asociaciones de arquitectos y demás, que tengamos nosotros mismos los administradores, la forma de responder ante la sociedad en primera instancia a los propietarios, pero también ante un organismo disciplinario que puede ser como les dije, algunas de las entidades que están en este momento a nivel nacional con una serie de profesiones que ha sido muy...

Presidente:

Gracias señor Néstor. Tenemos, entonces a la señora Ofelia Barros y se alista Carlos Tobón por favor. Doña Ofelia, tiene el uso de la palabra, parece que ya no está. ¿El señor Carlos Tobón se encuentra por favor? Carlos parece que tampoco se encuentra, el señor Jaime Baute ¿está presente? Jaime tampoco. Carlos siga los tres minutos gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Tobón:

Muy amable, buenas tardes, varios temas cortos, pero espero que sean de beneficio. Nosotros estamos convencidos que la Ley 675 del año 2001, es una ley benévola, se generó sobre conceptos comerciales, pero deberíamos aprovechar estas posibilidades y

cambiar lo que se puede cambiar. La proliferación de los temas de la propiedad horizontal la cantidad de sentencias y todo, pues generan realmente que muchas personas se hayan metido en estos puntos de la propiedad horizontal, pero no conocen la propiedad horizontal. Hoy en día vemos que mucha gente dice conocer la propiedad horizontal, pero lo que más piden todos, es que haya más capacitación de la propiedad horizontal, entonces creemos que no la conocemos.

En relación con los temas particulares, pedimos lo siguiente. Uno, los registros deben hacerse no ante las alcaldías sino ante las cámaras de comercio. Segundo, los administradores no son administradores como administrador, como contador, como abogado, sino el administrador de la PH debería ser siempre una persona jurídica para tener el respaldo de los gremios, debe siempre trabajar el administrador con nuevas tecnologías en el tema de las asambleas, no debe haber reuniones que exija 100% de participación sino estar activado, estar actualizados, debe haber reuniones virtuales, no debe haber reuniones de segunda convocatoria ni de derecho propio, debemos eliminar esos temas de los rezagos comerciales. Considero que se debe eliminar el comité de convivencia, esos problemas de convivencia no los debe manejar el mismo propietario, porque se genera problemas entre ellos, considero que se debe eliminar el cambio de revisor fiscal, este cargo debería ser solamente a opción, de lo que es la copropiedad en relación con cada una de ellas.

Debe aclararse en materia tributaria, que las cuotas ordinarias o extraordinarias no conllevan impuestos, pero que sí hay otros ingresos no operacionales sí debe pagar el impuesto de renta y de IVA, todas las copropiedades deben estar exentas del impuesto de industria y comercio. La responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración debe estipularse y debe ser similar a la responsabilidad del administrador. Se debe diferenciar en las copropiedades, aquellas que son industriales, de salud, de oficinas, centros comerciales y no solamente residencial, volvemos al mismo tema que todos queremos hacer las normas para las propiedades residenciales. Debe crearse una nueva figura del Código Civil de los cuasicontratos de la propiedad horizontal, esto debería ser no una Ley Ordinaria sino una Ley Estatutaria y nos evitaríamos muchos problemas de inexequibilidades. Adicionalmente, debe revisarse el tema normativo puesto que todo debería estar centralizado en el Ministerio del Interior, él es el encargado de armonizar con los otros Ministerios. La entrega de las zonas comunes, no debería estar dentro de estos reglamentos, no debemos confundir el hecho de las obligaciones de un constructor con la propiedad horizontal. En relación con temas tan delicados, como la cartera antes de pensar que, si se deben incorporar o no temas de cobros o no, deberíamos en esta ley determinar, que el procedimiento de cobro

de la cartera en propiedad horizontal debe tener un procedimiento expedito...

Presidente:

Carlos, vuelva a encender el micrófono y tiene un minuto para terminar la intervención, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Tobón:

Estaba diciendo que, en el tema de las carteras, deberíamos trabajar el tema de generar una preferencia en la gestión judicial del tema. Es decir, que esto sea expedito, que no haya lugar a que se demore meses y meses, sino que esto sea en corto tiempo como si fuera una restitución de un inmueble por mora. En cuanto a las leyes territoriales considero que es importante que el tema de la propiedad horizontal ya generó una suficiente ilustración para nosotros en cuanto a la importancia que es en el mundo, en Colombia particularmente. Por lo tanto, deberíamos trabajar en darle más énfasis, más virtud al tema y generar que siempre tengamos la sensibilidad de que los temas de la propiedad horizontal no solo es administrar el mantenimiento de un ascensor, sino que la propiedad ya se convirtió en un manejo de convivencia, en un manejo de personas y por tanto, el administrador la idoneidad, no se puede determinar por un reglamento ni por una ley, estoy casi de acuerdo con la ley y de acuerdo con las personas que han trabajado y que tienen la experiencia. Le agradezco mucho señor Representante.

Presidente:

Muchas gracias a usted Carlos. La señora Eve Polanco Becerra y se prepara Juan Diego Díaz. Eve Polanco, ¿se encuentra?

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Eve Polanco Becerra:

Gracias. Bueno, buenas a todos los actores de la PH en Colombia y a la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, por esta gran oportunidad que nos da. Yo voy a ser bien concreta y voy a referirme a que hemos silenciado, bueno este tema ya lo han tratado otras de las personas que intervinieron, se trata del vacío que nosotros vemos en la Ley 675, respecto al artículo 50 parágrafo 2°, acerca de la idoneidad del administrador de propiedad horizontal. Nuestra propuesta para la reforma sería, apoyados en el subsistema nacional de calidad desarrollado por Colombia y a través del organismo de acreditación ONAC y de los organismos de evaluación de la conformidad, que se estableciera la conformidad de poder certificar la competencia e idoneidad con base en la Norma ISO 17024, que la Ley 675 contemplara esta situación con base ¿en qué? ¿qué pide la Norma 17024? Pide idoneidad y la idoneidad se demuestra a través de la formación, de la capacitación y de la experiencia. Entonces, conjugada toda la formación que es muy importante y va muy de la mano con la Norma 17024 y la experiencia de los administradores de propiedad horizontal, poder obtener una certificación con base en esta Norma. Además, pues gracias a las acreditaciones que tiene ONAC y a los convenios

que tiene el Organismo Nacional de Acreditación, esta certificación también tiene una validez en otros países de América Latina y Centroamérica. Esa pues es nuestra intervención, muchísimas gracias.

Presidente:

Muchas gracias a usted, muy amable. Tenemos entonces a Juan Diego Díaz y se prepara por favor, Beatriz Elena García.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Diego Díaz (Asispro):

Muy buenas tardes ya para todos, honorables Representantes y para todos los miembros de esta agremiación de la propiedad horizontal. Mi nombre es Juan Diego Díaz, yo represento a Asispro es una empresa encargadas de la asesoría legal de la propiedad horizontal, enfocada en lo residencial y mi intervención es muy simple para todos y honorables Representantes y es que, todo lo que tiene la situación con la pandemia, nos lleva o nos llevó a ver muchas fallas en la Ley 675. En particular y el punto que yo más resalto, es el del artículo 44, cuando nosotros leemos el artículo 42 que nos remite al artículo 44 frente a la asistencia de la totalidad de los propietarios, pues restringe en cierta manera la participación y el derecho a esa participación ciudadana que yo tengo dentro de mi copropiedad.

Entonces, uno de los cambios más radicales que yo veo que son necesarios para la Ley 675, es esa modificación y esa permisión de que se reúna no con el 100% de los copropietarios, sino que permita como nos lo dio a nosotros el Decreto número 579, que nos permitió con la mayoría ¿cierto?, entonces digamos que podríamos entrar a implementar esa extensión dentro de la normatividad, para dar una mejor aplicación y una mejor participación en la propiedad horizontal. Ahora bien, otro punto que sí es importante y lo mencionaron en esta reunión, en esta audiencia, es que se necesita permitir que el reglamento interno, el reglamento de propiedad horizontal, esté vinculado a un manual de convivencia con unas sanciones que permitan a los consejeros o a la misma asamblea, imponer multas frente a los problemas de convivencia. Porque es cierto, uno no puede delegar a un comité de convivencia, desde los mismos residentes a resolver sobre los residentes. Entonces, si logramos permitir esa modificación cierto, pues daría un mejor manejo ¿para qué? Para yo poder tener sanciones directas y de cobro inmediato e incluso dentro de las cuotas de administración, para permitir una mejor convivencia y se permita una mejor relación de vida entre todos. Esa sería mi intervención, muchísimas gracias honorables Representantes.

Presidente:

Muchas gracias Juan Diego. La última en registrarse fue la señora Martha Lucía Mususú, que nos acaba de pedir la palabra en el chat. Entonces hasta el filtro de ella, vamos a poder conceder la palabra. Bueno aquí hay otras personas más, evitemos lo que acaba de decir, porque no quiero

que nadie se quede sin hablar, pero ya estamos próximos a cerrar el registro de la petición de la palabra, porque de lo contrario no nos va a alcanzar el día de hoy, para alcanzarlos a escuchar a todos, pero todavía tenemos buen tiempo, sigamos con Beatriz Helena García, por favor y se alista Teresa Leiva, si son tan amables. Ya reviso en qué punto está Darío, tranquilo que no cerramos sin escucharlo a usted y a las demás personas que pidan la palabra.

Honorable Representante José Daniel López Jiménez:

Presidente, permítame un comentario muy corto. Quiero decirles acá a todos los participantes. No, simplemente, quiero hacer un llamado a la paciencia, hay bastantes personas inscritas, creo que acá tanto el doctor Uscátegui como los demás colegas como yo, estamos aprendiendo montones, llevándonos muy buenas ideas, pero también tenemos una dificultad que es real y es que son bastantes personas las que quieren intervenir. Así que, lo que sí les podemos garantizar y creo que el doctor Uscátegui, no me dejará mentir, es que no nos vamos a ir de acá sin haber escuchado a todos aquellos que se hayan registrado oportunamente, así lo vamos a hacer. Pero mi llamado sí es a la paciencia porque acá es la Mesa Directiva y el doctor Uscátegui han venido tomando nota atentamente, estamos haciendo un trabajo en equipo, pero no todos seguramente vamos a poder intervenir tan temprano como quisiéramos. Así que aquí seguimos, aquí estaremos hasta que sea necesario, pero por favor paciencia que vamos a tener lugar a recibir los aportes de todos. Gracias Presidente.

Presidente:

Así es Representante José Daniel, seguimos entonces con Beatriz Helena García y se alista Teresa Leyva.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Beatriz Helena García, Administradora:

Muchas gracias señor Presidente Uscátegui. Y gracias a todos los colegas, porque yo también soy administradora de oficio, en este momento no me encuentro desempeñando la labor, porque me dediqué a hacer más capacitaciones, porque se pone uno a ver que algo importante que no está teniendo en cuenta la propiedad horizontal, es en realidad el amor por el trabajo y el sentido de pertenencia al realizar la tarea dura de ser administrador. Entonces, me parece muy importante que también se tenga en cuenta que haya, como lo han dicho otros colegas, otros compañeros, un gremio que esté también regulando a los administradores, así como hay buenos también administradores hay malos, entonces por esas malas praxis también haya personas que pueden ser denunciadas en ese aspecto.

Lo otro que quiero que tengamos en cuenta, es que se regulen las tarifas para los honorarios de los administradores, ya que esto se está convirtiendo coloquialmente en una competencia donde los requisitos son, el que tenga más grados que un termómetro o más cartones que un tugurio, para

darle el puesto de administrador, pero no están viendo que esas personas están administrando cinco, diez propiedades, que en realidad no le pueden dedicar como tal el tiempo que deberían y atender todas las necesidades que tiene la propiedad horizontal. También es muy importante lo de que el administrador sea nombrado por la asamblea, ya que hay muchos consejos de administración, donde no se dan cuenta que quedan nombrados tres o cuatro personas de la misma familia, entonces generan un conglomerado que no van a dar como tal, una buena elección de lo que deba hacer la persona que necesita la copropiedad, sino como afines a lo que tenga mayor votación. Muchas gracias a todos, han sido muy importantes los aportes, tanto lo que tiene la ley actual y lo que se va a modificar y gracias por habernos invitado a compartir con ustedes estos espacios.

Presidente:

Gracias Beatriz. Efectivamente les pido un poco de paciencia. Diego Fernando Andrade, pidió la palabra a las 12:17 minutos en el chat y todavía no hemos podido agotar las personas que pidieron la palabra antes que él, pero estamos avanzando, tranquilos. Sigue Teresa Leyva y se alista María Gladys Arenas, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón:

Buenas tardes a todos. Primero dejar una constancia, con la pandemia fue tenido en cuenta todo el mundo, menos la propiedad horizontal. La propiedad horizontal es totalmente negada para todo, nos dan unos parámetros, la Ley 675 es muy buena, que hay que arreglarle otras cosas, pero como dicen, la participación en propiedad horizontal la da la simple ley y lo podemos hacer sin necesidad de vulnerarle los derechos a todos los copropietarios. Cuando hay conjuntos en los que tienen por norma que no asiste le tienen una sanción, cosa que no es necesaria porque cuando se toman las decisiones ya sea con el 51% y les afecta, en seguida todo el mundo asiste a las asambleas. Para nosotros fue muy duro ver que, en los alivios, la propiedad horizontal no fue tenida en cuenta en nada, nos dieron tres meses para que pagáramos la cuota, el último día del mes con el descuento, pero después de junio, se paga la diferencia de ese descuento o sea que no hubo absolutamente nada, eso fue un burlesco.

Pero, hay otras cosas que hay en la propiedad horizontal, hay diferentes, yo llevo 35 años en la propiedad horizontal y hay diferentes clases de propiedad horizontal. La propiedad horizontal de conjuntos, y ni siquiera son conjuntos son casas bifamiliares o trifamiliares que no comparten zonas comunes, no comparten servicios comunales, nada de esto, pero sí llega el avivato, que en seguida crea una asociación por eso no estamos de acuerdo con las asociaciones y empiezan a cobrar. Aquí uno ve las asociaciones que existen, por lo menos en Fontibón que es a la Localidad a la que pertenezco, son tres asociaciones que no están en el estrato 1, 2, ni 3, están

en el 4, 5, 6, ¿por qué? Porque es que allá por cuota de administración sacan para estas asociaciones. Por eso la propiedad horizontal no puede ser registrada en la Cámara de Comercio sino en las alcaldías que son las que vigilan esos recursos, a estas asociaciones nadie las controla, están captando unos dineros de la propiedad horizontal, que nadie controla y que la misión de ellos ¿cuál es? Entonces nosotros creo que debemos mirar muy bien eso y las propiedades que son bifamiliares que no contemplan esto, pero para casos notariales sí necesitan de un paz y salvo, un paz y salvo donde no existe administrador porque no hay zonas comunes que administrar no hay nada qué administrar y eso no lo contempla la copropiedad horizontal. Hay diferentes copropiedades y muy distintas a la residencial, a la mixta, a la comercial, que también tendríamos que unir de una vez en esto.

Presidente:

Señora Teresa, por favor encienda el micrófono y le queda un minuto todavía, para complementar la intervención.

Continúa con el uso de la palabra la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón:

Gracias, no me extiendo más y sí me gustaría seguir participando, pero hay gente también que quiere participar y estamos prestos a cualquier llamado. Gracias.

Presidente:

Muchas gracias Teresa. Interviene ahora la señora María Gladys Arenas y se prepara Mauricio Rodríguez Gaitán, por favor. María Gladys.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Gladys Arenas, Tecnóloga Administración Propiedad Horizontal:

Buenas tardes. Soy tecnóloga en administración de propiedad horizontal y entre otras he hecho en diplomados, conversatorios, simposios etc., etc., etc. Hace 4 años me gradué y sigo estudiando, estudié la Ley 1801 con la Universidad Nacional y el IDPAC, entre esos no quiero ser pedante pero lo que quiero decir es, que de pronto incluyan ahí, que las copropiedades, el Consejo de Administración o la asamblea no simplemente escojan a un recomendado o a un amigo, sino que miren la solvencia de idoneidad de los administradores, que tengan la actitud y la aptitud para hacer las cosas. No aceptan que uno tenga, ahorita van a pedir solvencia de idoneidad, hay personas que las tenemos, pero eso no lo tienen en cuenta como les digo, tienen en cuenta son otras cosas. También cuando hay empresas administradoras, consiguen administradores delegados, a mí me ofrecieron un trabajo para visitar nueve conjuntos, donde solo me pagaban un millón seiscientos, eso es un abuso, es una esclavitud y yo digo que deberían pagar por copropiedad y no en general un sueldo de millón y pico, listo que paguen un millón y pico, lo que sea según la cantidad de apartamentos, pero no, eso es esclavitud por favor.

Entonces, yo también digo que incluyan que el IDPAC, las alcaldías etc., etc., capaciten a todos los residentes de las copropiedades para que así no cometan errores de afectar la sana convivencia, de que también no que tenga dos años, cinco años de tener experiencia, pero no miran los antecedentes en cuántos conjuntos han robado, a cuántos conjuntos han llevado a demandas multimillonarias y el desconocimiento de la Ley no exime a nadie de responder. Entonces, yo digo, debería haber un ente regulador que fueran las cosas así. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias a ti María Gladys. Sigue en el uso de la palabra Mauricio Rodríguez y se alista a Nancy Yaneth Espinosa del Consejo de la Copropiedad Horizontal de la Localidad de Usaqué. Mauricio, tiene la palabra. parece ser que Mauricio Rodríguez ya no se encuentra, entonces Nancy Yaneth por favor y se alista Luz Dary Cárcamo de Barranquilla, por favor. ¿Nancy Yaneth? Entonces Luz Dary. ¿Nancy? Si te escuchamos por favor. Tienes el tiempo de los demás tres minutos. Gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Nancy Yaneth Espinosa, Consejera de Usaqué – Consejo Local de Usaqué:

Gracias, buenas tardes para todos. Ya en resumen para que de lo que todos estaban hablando y es una parte importante de la que siempre hemos tocado y el doctor José Daniel, creo que me ha escuchado en varias reuniones y es el tema de la idoneidad del administrador. Y finalmente, creo que he sido una de las más luchadoras con el tema de la profesionalización que nosotros debemos hacer de la propiedad horizontal, no puede ser que se le impute al administrador tanta responsabilidad, que tenga tantas facultades, que además se hable dentro de la misma ley, en esta audiencia hemos hablado, o sea, se han hecho muchos comentarios acerca y referencia de la idoneidad del administrador, pero nadie habla de la responsabilidad.

Y entonces si bien es cierto, nosotros tenemos que tener una experiencia ardua y unas responsabilidades también que van desde la culpa leve hasta el dolo, que puede terminar en perder nuestro propio patrimonio, pues valga la pena que este registro y que este nuevo proceso y que esta reglamentación de la Ley 675 sirva, se vea al administrador como un profesional, como un gerente. Nosotros administramos empresas pequeñas, medianas, grandes dependiendo el presupuesto que se tenga, pero nosotros somos gerentes de propiedad horizontal y es allí donde debemos pensar en que al administrador se le debe dar otro rango, otro manejo y que debemos empezar a ver la propiedad horizontal y al administrador como un profesional y vale la pena que no sea solamente un curso de 120 horas sino que se mire más allá de esos cursos o de esos diplomados, que también se tenga en cuenta que hay gente que tiene experiencia de 20, 25 años y que se pueden homologar y que la experiencia venga de más de 5 años, pero que

realmente se reconozca el administrador como un gerente profesional de propiedad horizontal. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias. Sigue en ese orden Luz Dary Cárcamo de Barranquilla y se prepara Francy Edith Tafur del Tolima. ¿Luz Dary está presente? Sigue, bien pueda gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Luz Dary Cárcamo – APH SAS Barranquilla:

Buenas tardes tengan todos ustedes. Muchísimas gracias por este espacio que nos permiten intervenir en esta reforma, que bien lo ha dicho el doctor José, pues va a ser una oportunidad para los administradores y para todos los actores de la propiedad horizontal, en pro de que esta siga mejorando. Digamos que mi posición sigue siendo la misma, desde APH SAS Barranquilla, que es la empresa que represento, hemos leído pues el proyecto de ley apoyándola en ciertas cosas, otras cosas porque no estamos de acuerdo, pero que creemos que con todos estos procesos que se están haciendo se va a hacer una mejora, darle más participación también a los propietarios desde APH SAS.

Creemos que la formación, si formamos a los propietarios desde el momento en que van a hacer la compra de su vivienda menos problemas de convivencia tendrían, tendrían pues más conocimiento de las normas y de lo que es vivir en propiedad horizontal, creemos que los administradores de propiedad horizontal tienen que pasar a ser como lo ha dicho la doctora Diana Carolina Ruiz, a ser gerentes de comunidades y que entre todos, tanto desde la parte pública como desde la parte privada, podamos construir comunidades que verdaderamente, pues puedan vivir en propiedad horizontal y pues entre todos logramos hacer un mejor país en las formas de convivencia. De verdad que ya creo que todo lo han dicho y apoyando a todas las nociones, pues que cada uno de los que han intervenido pues han dado. Esa es resumiendo, porque sé que ya la gran parte lo han comentado. Entonces, quería como complementar un poco con esta intervención. Muchas gracias por el espacio.

Presidente:

Muchas gracias a ti. Y seguimos con Francy Edith Tafur y se prepara el señor German Bulla Montaña, por favor. Francy Edith te escuchamos, démosle unos minuticos a Francy Edith por si de pronto no ha podido activar el micrófono. Seguimos entonces con el señor Germán Bulla Montaña y se alista Liz Triana de la ciudad de Bogotá. Germán Bulla, tiene los mismos tres minutos por favor. Muchas gracias por su participación.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal:

Tengo profunda molestia e incomodidad por lo que organizaron ustedes. Si bien es cierto ha habido

una amplia participación desde la hora de inicio hasta esta hora 1:30, si han hablado tres ciudadanos que viven en propiedad horizontal, lo demás ha sido gremios, lo demás ha sido organizaciones agremiadas y lo demás terminó siendo el mismo grupo de los personajes que aquí están haciendo simplemente un proceso de agremiación, donde no cuenta una política pública de Estado para tener reglas claras en Colombia. La molestia es obvia, porque no es una actitud generosa con la ciudadanía que tiene más del 70% en Bogotá, en lo predial que en Colombia representa un poco más del 64%, para no hablar de los empleos que en el país son más de 120 mil conjuntos residenciales, que, para el caso de Bogotá, estamos representando cercano un poco más las estadísticas no ha sido posible que nos las entreguen adecuadamente y hablamos casi de 52 mil conjuntos.

Lo que quiere decir, que hay más de cuatrocientos mil empleados que se generan solo en Bogotá el resto del país no están contabilizado, hacemos un promedio escaso con Bogotá con siete personas. En el caso de Bogotá, estamos hablando de más de catorce billones de pesos que el IDPAC no ha podido realizar siquiera la definición de una política pública en los últimos 4 años, ha dado vueltas y vueltas y ha puesto a los consejos locales, a sus integrantes que aquí sí han participado a resolver esos temas de reglamentación interna de los consejos. ¿De qué nos sirve tener unos consejos locales como están hoy, si no tienen un horizonte, una línea, un frente organizado temática y política pública definida para tomar decisiones en lo que la ciudadanía necesita, se resuelve? La Mesa lleva 16 años, intentamos dejar claro seis temas para que sean incluidos en la política pública, algunos los mencionan acá ustedes, ya incluidos dentro de una posibilidad, yo solicito con todo respeto a ustedes...

Presidente:

Señor Germán, vuelva a encender el micrófono que todavía le queda tiempo, sí señor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal:

Quiero aprovechar el último minuto, quiero ser respetuoso. En este minuto quiero pedirles una cosa concreta, quiero pedirles, alguien hablaba que hubiese un sistema representado con todos los actores de propiedad horizontal, sería interesante, pero hoy solo están los mobiliarios, las inmobiliarias, los consultores, la institucionalidad es triste, no existe. La Fiscalía, por ejemplo, no funciona porque usted va y pone el denuncia de que un administrador se llevó ochenta, cincuenta millones de pesos y no hay un actuar posterior de la Fiscalía para encausar a esa persona, lamentablemente.

Yo les pido respetuosamente, montemos una Mesa técnica, suspendamos este proceso apresurado de la Comisión a entregar un reporte

para pasar a Plenaria y hagamos seriamente lo que, en la anterior Legislatura, otra parlamentaria del Partido Liberal, no pudo con un proyecto de menor envergadura que era el registro de administradores, cosa que no soluciona absolutamente nada, los problemas son más allá de 100, 200 administradores corruptos que puede haber, vuelvo y hablo, más de 120 mil.

Presidente:

Gracias señor Germán, muy valiosas las apreciaciones tuyas como la de todos los integrantes de esta audiencia, que está abierta a todo el público que quiera participar. Gracias don Germán. Liz Triana, tiene la palabra y a continuación Pedro Martín Letrado. ¿Liz Triana, se encuentra presente? Ya Gerardo, permítame en qué punto está usted para su intervención. ¿Pedro Martín Letrado, se encuentra presente? Ya estamos por aquí avanzando, ya nos quedan aproximadamente 12 personas. Santander Barraza, se encuentra presente de la ciudad de Barranquilla por favor? Ya le especifico Gustavo, en qué punto se encuentra, ya va usted después de José Vicente Velandia. ¿José Vicente Velandia, se encuentra? Entonces, Gustavo Bustamante sigue en el orden de la palabra por favor. Ah, bueno permítame señor Santander, ya le di la palabra a Gustavo Bustamante, pero va usted después de él, don Santander Barraza.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal:

Bueno, muy buenas tardes a todos los participantes. Quisiera especialmente agradecerle al Representante José Daniel López, que lo conozco desde hace varios años y precisamente lo conocí en la propiedad horizontal. He escuchado atentamente a todos los actores que han participado, desde el lenguaje técnico de los Ministerios, de los abogados, de la lonja, hasta lenguaje popular de las personas que viven en los estratos 1 y 2. Y quería referirme a eso precisamente los que no estamos en la parte tan técnica sino los que estamos viviendo la realidad de la propiedad horizontal. Miren en este momento, yo he sido administrador tanto en estrato 4, en este momento me encuentro administrando en estrato 2 y algo que decía el Exalcalde Jaime Castro, es que a veces confundimos a Dinamarca con Cundinamarca o al revés. Ejemplo se habla de la virtualidad cuando yo en el caso de mis conjuntos tengo personas que no saben ni leer, ni escribir que no poseen un teléfono, que el conjunto no tienen el presupuesto necesario para hacer una reunión virtual. Pero entonces, sí estamos en el presupuesto de que se pueden hacer ese tipo de reuniones.

Veoque la ley y el proyecto de ley, es excesivamente fuerte con el administrador como tal, tanto pidiendo idoneidad como pidiendo experiencia, pero no se preocupa mucho en la parte de la participación que deben tener los ciudadanos, que deben tener los copropietarios. En los estratos 1 y 2 es supremamente difícil, muchas veces el problema no es económico,

es un problema de educación, es un problema de participación, donde hay personas que el Gobierno les otorga subsidios, los pasa de vivir en una casa donde no hay ningún tipo de reglas, en un barrio donde no pasa nada, a una copropiedad donde debe tener algunas reglas y pagar una administración, y esto no está reglamentado. Entonces, a mí me parece supremamente importante tener en cuenta esa parte, en que no todos los estratos sociales, ni no todas las regiones del país tienen las mismas posibilidades para hacer las cosas.

Otra situación importante que nosotros podemos manifestar, es que los consejos de administración a veces son amañados por personas que pueden estar 5, 6, 7, 8 años en el mismo Consejo de Administración y no hay nada que reglamente, a que la participación empiece a cambiar dentro de los conjuntos. Entonces, tenemos nosotros unas situaciones, simplemente, de convivencia, son situaciones que tenemos que mantener. Alguien tomó un tema que me pareció muy importante y es el de la vigilancia, en este momento sobre todo en los estratos 1 y 2 entre el 70 y el 80% del presupuesto se lo come la vigilancia y entre un 10 y un 15 se lo está comiendo el aseo, ¿qué significa? Que, para la inversión, para el mantenimiento no tenemos. Y quiero finalizar con esto, participamos en un grupo de conjuntos que es en Parques de Villa Javier en Bosa, son aproximadamente siete conjuntos en promedio de 600 unidades de apartamentos, la constructora efectivamente entregó los apartamentos con unos daños terribles, nosotros al mes estamos arreglando con un conjunto...

Presidente:

Gustavo, encienda el micrófono por favor para terminar con el minuto complementario.

Continúa con el uso de la palabra el señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal:

Sí, finalizo con esto, les voy a dar un ejemplo práctico, el conjunto donde estoy administrando es un estrato 2, la constructora entregó más o menos cuatro mil doscientos apartamentos, apartamentos de tipo VIS, en este momento toda la zona hemos tenido que arreglar tuberías, arreglar techos, arreglar problemas estructurales y no ha habido Ministerio de Vivienda, no ha habido quien obligue a la constructora, a cumplir porque simplemente es propia horizontal VIS. Entonces, también la Ley 675 es corta y veo que este proyecto de ley también es corto respecto a esta población que es vulnerable. Yo quiero que ustedes por favor tengan en cuenta porque yo veo muchos requisitos, por ejemplo, en un estrato 1 y 2 muchas veces prefieren pagar a un administrador de más de millón seiscientos, millón setecientos es imposible, pero estamos pidiendo los requisitos para alguien que debe estar ganando cuatro, cinco o seis millones de pesos y muchos de los que hacen eso de irse a dar por un sueldo de millón y medio, es para ver qué pueden ganar

del presupuesto para ellos. Esa es mi intervención, muchísimas gracias.

Presidente:

Listo señor, muchas gracias a usted. Y sigue el señor Santander Barraza, por favor y se alista Jerson Lozano.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Santander Barraza, Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla:

Muy buenas tardes, mi nombre es Santander Barraza en representación del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla y como parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal. El enfoque que me preocupa a nivel general con respecto a este proyecto de ley, radica en que nosotros o sea la población general, no conoce cuáles son los derechos, los deberes, las obligaciones y las prohibiciones en propiedad horizontal, y entonces están mandando a la guerra a los administradores para que se conviertan en tutores, maestros y aparte que ejerzan su labor de administración. Entonces, consideramos que es necesario que, en la ley, esté incluida una obligatoriedad para que las personas que se van a vivir a propiedad horizontal, reciban un proceso de formación previo. Esto no es únicamente para las viviendas de interés social o VIS, sino para todo tipo de viviendas como un requisito, porque si la vivienda cumple una función social o sea la Ley 675 obliga a que la vivienda o copropiedad cumpla una función social, es necesario que esa función social sea el vivir bien.

Y entonces, son necesarios los procesos formativos para poder acceder a vivienda, ya sea para vivir, para comprar parte desde el hecho de la constructora o antes de adquirir vivienda si en un momento dado como requisito para ingresar a formar parte de ese nuevo círculo habitacional. Lo otro, que me parece que es interesante y es necesario, es pelear por la idoneidad del administrador, desafortunadamente la propiedad horizontal o la actividad donde se desempeña la actividad de propiedad horizontal se ha convertido en un escampadero de las personas que por cualquier circunstancia se han quedado sin trabajo, desconociendo el Estado que en la propiedad horizontal se está desarrollando, moviendo un gran impulso económico a nivel nacional. O sea, lo que vale una copropiedad, lo que representa una copropiedad, significa muchísimo para entregarla a la persona que en un momento dado tiene alguna preparación. Entonces la exigencia de una formación técnica para el nuevo administrador para trabajar y pelear la idoneidad de ellos. Y segundo, mucho más importante todavía a la idoneidad, es la creación de un comité de ética, desafortunadamente la mayoría de problemas en que se incurre en las copropiedades, están relacionados más que con desconocimiento por parte del administrador, con abusos o faltas a la ética.

Entonces, sería para mí los dos puntos como Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla, que se deben de tener en cuenta en la formulación de esta ley, uno la formación para las personas que van a adquirir vivienda ya sean como compradores o que simplemente van a ser tenedores y segundo, establecer unos mecanismos donde certifique la calidad, la idoneidad del administrador y la creación de un consejo de ética. Muy brevemente mi intervención, saludes a todos. Muchas gracias por este espacio y esperamos que las apreciaciones y las observaciones de todos los que trabajamos ya desde hace mucho tiempo en esto, sean tenidas en cuenta en la formulación de la ley. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias señor Barraza. Ya estamos muy avanzados, nos quedan cerca de diez personas, porque han seguido llegando algunos nombres de personas que han pedido el uso de la palabra. Sigue Jerson Lozano y se alista Yaneth Zuleta Gaviria, Gerardo Duque, Mauricio Rodríguez y Darío Fernando Andrade y hay otras personas más, pero ya les diré en qué orden. Entonces Jerson Lozano por favor. ¿Miremos si Jerson, todavía está con nosotros? Sigue la señora Yaneth Zuleta Gaviria y se alista Gerardo Duque, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Yaneth Zuleta Gaviria, Gerente Centro Comercial Gran Plaza PH - Medellín:

Muchas gracias para todos, muchas gracias por el espacio. Bueno, desde que conocimos el borrador del proyecto desde Fenalco Antioquia, el comité normativo empezó la revisión, entendemos las necesidades de ajustar la normatividad vigente a las nuevas realidades que nos ha traído este mundo virtual en el que hoy, este es un claro ejemplo, en el que nos encontramos inmersos. Y si bien, quienes lideran el proyecto de reforma, han sido claros en plantear que no se trata de una derogatoria de la Ley 675 como tal, sino más bien de una actualización, nos llama la atención como lo hemos hecho incluso previo a este Proyecto y en otros espacios, cómo en 20 años de desarrollo de esta norma la reglamentación ha sido realmente incipiente y creemos que por vía de reglamentación, se pueden alcanzar muchos de los objetivos que plantea esa reforma a la Ley 675 y hacerla una dinámica más dinámica y efectiva en la aplicación para el régimen.

Por eso, nuestro principal objetivo es plantear el interrogante, si realmente ¿si es necesario expedir una nueva norma? Sin embargo, más allá de ese interrogante que simplemente lo dejamos aquí planteado, es ya en la realidad del proyecto y haremos llegar obviamente un documento a través de Fenalco, con las observaciones puntuales sobre el articulado, nos preocupa como ya también en su momento se pronunció AceColombia, que no vemos si bien hace una descripción en el articulado sobre los diferentes tipos de copropiedades, la orientación que tiene es, básicamente la regulación de copropiedades de uso residencial, dejando de un lado las particularidades, las necesidades y las

dinámicas propias de las copropiedades de uso comercial, como son los centros comerciales del sector que represento, los cuales se han convertido en un importante motor de la economía nacional, en principio solo de las grandes ciudades, pero que como hemos visto en los últimos años, también han iniciado una fuerte operación en ciudades intermedias y que a todos estos territorios a donde llegan, generan una importante dinámica comercial y se convierten incluso en polos de desarrollo y esto ha hecho que estas propiedades horizontales, centros comerciales se conviertan en reales empresas que tienen unas necesidades puntuales.

Por eso, estas consideraciones que encontramos y en las que nos hemos centrado incluso en la discusión de hoy, muchas de ellas apuntan a soluciones de situaciones muy domésticas y que, en el caso de propiedades de uso comercial, se convierten no solo en ineficaces, sino a veces incluso contraproducentes para el desarrollo de nuestra actividad comercial. Con el ánimo de hacer eficiente este espacio, pues simplemente es trasladar o bien el agradecimiento a toda la Comisión Primera, dejando abierta la disposición desde el sector de centros comerciales de Fenalco Antioquia, para aportar todo ese conocimiento y todo este trabajo que hemos venido desarrollando del sector comercial, entendiéndolo que hay unas necesidades de reforma, pero que tal vez esta no sería la vía y este tal vez, no sea el momento oportuno para hacerlo. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias Yaneth. Sigue el señor Gerardo Duque y ahí en el chat de la plataforma, voy a poner el listado de personas que faltan por intervenir, por sí de pronto alguna persona no está en ese último listado que me lo haga saber y verifico porque no ha sido incorporado su solicitud de la palabra. Pero sigue Gerardo Duque y se alista Mauricio Rodríguez Gaitán, por favor. Gerardo, bien pueda.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia (Fedecol):

Gracias, muy amable. Saludo para la Cámara de Representantes Comisión Primera, en especial al Representante José Jaime Uscátegui y a José Daniel, quienes son los Ponentes. En primera instancia, quiero manifestar que hago parte, que soy Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia y hacemos parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, quiero señalar simplemente tres artículos, el artículo quinto en lo que tiene que ver con el uso de las tecnologías de información, me parece acertadísimo este artículo, puesto que, en este momento de la situación de pandemia obligó a la propiedad horizontal a adecuarse a las tecnologías de la información. Pero quiero hacer un llamado respetuoso a la Comisión Primera, en el sentido de que tal como muchos saben, adolecen de presupuesto los estratos 1 y 2, me parece a mí que sería loable que la Comisión Primera en este artículo señalara

que las copropiedades de estrato 1, tengan el servicio de las tecnologías de información en la cobertura de internet para el servicio de la administración que sea realmente gratuito, y esto se puede articular con el Ministerio de las TIC, que tiene una política de lo que es el litigio, la implementación de uso de las tecnologías en las tic. El segundo artículo, es el 18 que es órgano de administración, ya está este tema debatido en lo que tiene que ver con el revisor fiscal, el revisor fiscal no hace parte de la administración, hay conceptos técnicos del consejo de contadores y también de la Corte Constitucional, donde ese órgano es totalmente neutral. Sobre ese aspecto debe ya quedarse ya zanjado el tema del revisor fiscal como órgano de administración, este es un ente netamente de control.

El artículo 22, en lo que tiene que ver con los bienes comunes, el alcance y su naturaleza, todos sabemos la situación de convivencia que vive la propiedad horizontal, imagínense ustedes en este artículo 22 del proyecto de ley, en su párrafo tercero donde le están dando la posibilidad de la explotación económica de las fachadas, me parece un error fatal, porque vamos a ahondar más en lo que es conflicto de propiedad horizontal. A mí me parece que, para eso, existen los conjuntos mixtos, en donde hay una regulación en el aspecto comercial, pero someter a que en una asamblea o el propio constructor como copropietario inicial le dé cabida a la explotación de las fachadas, me parece un error fatal para lo que es la convivencia de propiedad horizontal. Por otra parte, quiero felicitar a los ponentes de este proyecto porque sí ha habido participación, a mí me parece que ha sido amplia la participación, todas las personas que están acá se inscribieron y los interesados hemos participado, por lo tanto, sí felicito...

Presidente:

Gerardo, encienda el micrófono para el minuto que le resta, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia (Fedeacol):

Sí, quiero simplemente señalar que este espacio que han ustedes ofrecido, ha sido amplio, hemos tenido la posibilidad de participar de manera que no estoy de acuerdo con quien manifestó que había una participación cerrada, al contrario, esto ha sido democrático, como lo establece nuestra Constitución. Muy amables.

Presidente:

Muy bien, muchas gracias señor Gerardo. Sigue en el uso de la palabra Mauricio Rodríguez Gaitán, gracias por la paciencia y se alista Darío Fernando Andrade. Señor Mauricio lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal:

Bueno, después de casi cuatro horas de dialogar sobre la propiedad horizontal queda muy poco

por decir, hay muchos temas que se han tratado suficientemente. Yo quiero resumir mis tres minuticos en varios puntos que son genéricos, no voy a entrar en detalle. Yo creo que la Ley de Propiedad Horizontal 675 no debe derogarse sino debe reglamentarse, armonizarla con la 47 nuevas normas legales que la afectaron directamente, con las diecinueve sentencias de tutela de constitucionalidad, le afectaron también la Ley 675, los cientos de tutelas que han delimitado usuarios de la propiedad horizontal, que tiene que ser la base y la justificación de motivos para hacer esta reforma, porque yo creo que lo principal, es ver cuáles son los problemas que tiene la propiedad horizontal para solucionarlo.

Hay un problema terrible que es el acceso a la justicia, cómo es posible que para impugnar una decisión de una asamblea, ese trámite legislativo dure aproximadamente, judicial perdón dure aproximadamente 2 años, cuando llega ya la sentencia ya son hechos cumplidos, la decisión de la cuota extraordinaria no se puede devolver, la obra ya se construyó y ya le queda a la persona es guardar de recuerdo esa sentencia, dejar las cosas así. El doctor Andrés Martínez Díaz, también experto en el tema de propiedad horizontal, tiene una posición muy favorable, al respecto del cobro de cartera usando el artículo 419 del proceso general, para hacer el proceso monitorio que existe en la legislación de España en el artículo 21. Hay una cantidad de temas que necesariamente se solucionarían en forma importante, si existiera un ente gubernamental con las funciones y la competencia de inspección, vigilancia y control, pero un control real, sobre todo un control sobre las finanzas y patrimonio de la propiedad horizontal, que muchas veces son abusadas por administradores, por consejos de administración corruptos, por una colusión de todos los entes de la administración y hacen que esos recursos patrimoniales se vean abusados y se pierdan. Realmente, yo creo que debería hacerse algo similar a lo de la Superintendencia de Sociedades, que tiene completamente las radiografías de las finanzas de las empresas y sabe en cuál hay problema y en cuál no hay problema. Finalmente, yo...

Presidente:

Don Mauricio, encienda el micrófono y le queda un minuto para completar la intervención.

Continúa con el uso de la palabra el señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal:

Yo quisiera hacer un recuento de cuáles son los artículos que a mi modo de ver necesitan una reglamentación que son el 7, el 15, el 30, el 33, el 50, el 52, el 56, donde necesariamente hay que hacer cambios y yo también ya presenté al doctor José Daniel, una serie de opiniones acerca del impacto de esos cambios y el beneficio que traerían a la propiedad horizontal. Muchas gracias y que tengan una feliz tarde.

Presidente:

A usted Mauricio, muchas gracias. Seguimos entonces en el orden dispuesto, que es Darío Fernando Andrade por favor y se alista León Weisten.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Darío Fernando Andrade:

Bueno, muy buenas tardes muchas gracias por la oportunidad. En aras del tiempo, voy directamente, voy hablar sobre la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en la reforma de la Ley 675. Las plataformas tecnológicas han sido en tiempos de pandemia, el elemento transformador de la realidad social, comercial, financiera, operativa y mucho más, pasando de una opción de mercado, a una necesidad apremiante y por ende tomó carácter obligatorio para lograr estar activo en tiempos de crisis. Fundamentalmente, gracias a las plataformas tecnológicas en tiempos de pandemia, logramos más unión y aumentamos la participación ciudadana. De igual forma, el desarrollo y la innovación tecnológica avanzan a pasos agigantados en el marco de la cuarta revolución industrial y las 5G, dando un salto cuántico para tener competitividad.

Independientemente a los niveles de conocimiento, práctica y experticias en plataformas tecnológicas, la realidad del mercado es una sola y no tiene ningún tipo de excepciones a los usuarios en la vida diaria y por tanto, la velocidad de transformación es muy rápida en el tiempo, a tal punto que estábamos acostumbrados a ver transformaciones de 3 a 5 años Vista y hoy hablamos de realidades en tiempo real. Las Smart City o ciudad inteligente, hoy plantea una infraestructura Smart en todos los órdenes, lo que implica actuar en términos de edificios inteligentes, residentes inteligentes en el marco de sensores, el internet de las cosas, la inteligencia artificial y el análisis predictivo de grandes volúmenes de datos con respuesta automatizada en tiempo real. Eficiencia, eficacia y efectividad son hoy pilares fundamentales de una buena gestión, las cuales estructuralmente dependen 100% de tecnología. En el mercadeo y la cultura americana con gran éxito han comercializado las plataformas tecnológicas en un formato de 2 opciones, la primera opción free, gratis permite conocer la herramienta y probar una parte de sus funciones para dar paso a la segunda opción pro profesional con costo, para utilizar una herramienta en un 100% de funcionalidad y efectividad.

Mientras en el mercado americano de un 80 a 95% de los usuarios de la versión free, compran la versión pro, lastimosamente en Latinoamérica no pasa del 10 al 15% y se quedan mucho tiempo allí. Esto para demostrar que es un desacierto el uso de plataformas tecnológicas gratuitas que lo único que logran es conservar la baja competitividad en algunas ocasiones. No podemos desconocer que la última versión de Smartphone Apple 12, que salieron al mercado la semana pasada, vienen estructuradas para navegar a la velocidad 5G. Por su parte, la

comunicación es una de las grandes falencias que impactan negativamente a los procesos que se desarrollan al interior de las copropiedades, debido a la tradición de informar y administrar proceso que ha sido desarrollado en las últimas décadas y no los procesos de liderazgo y comunicación que necesitamos. La comunicación es un componente fundamental del liderazgo y la gestión del saber hacer, procesos incipientes en la propiedad horizontal, en respuesta a una cultura de no compromiso. Es fundamental partir del conocimiento como sucede en las comunicaciones, puesto que estamos en plena era de la desinformación o fake news, es decir noticias falsas que se virilizan 6 veces más rápido y en tiempo real, que una información verdadera impactando la calidad de la gestión por desconocimiento. Entonces, veamos cómo, si bien es cierto en la parte motiva se hablará del uso y apropiación de las tecnologías de la información y la comunicación en la propiedad...

Presidente:

Darío, encendamos el micrófono para culminar con el minuto de complemento.

Continúa con el uso de la palabra el señor Darío Fernando Andrade:

Ok. Termino. A su vez la implementación deberá ser gradual hasta completar la totalidad de las actividades de propiedad horizontal. Así las cosas y con base en nuestra cultura y experiencia en décadas por analogía, podemos inferir que la inclusión de las nuevas tecnologías de la información así planteadas en la propiedad horizontal, realmente van a ser un saludo a la bandera y un auténtico fracaso en su aplicación, producto de esa falta de precisión y falta de términos concretos en tiempo, modo y lugar del nivel que exige la competitividad y la tercera década del Siglo XXI. Es de imperiosa necesidad, por tanto, darle un vuelco total a esta postura de la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación. Muchísimas gracias a los Honorables Representantes y esperamos que este aporte sea tenido en cuenta y valioso para el desarrollo de la propiedad horizontal en Colombia. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias Darío Fernando. Si nos pueden colaborar con esos escritos quienes los tienen preparados para que hagan parte de la audiencia de hoy, muy valioso y de las discusiones de este proyecto. Seguimos entonces con el señor León Weinstein y se prepara Lorena López, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor León Weinstein, SSI Administración Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín:

Bueno, buenas tardes a todos. Agradeciendo el espacio al honorable Representante a la Cámara Uscátegui y a la Comisión Primera por brindar esta oportunidad de participar en la construcción o de la acción de esta nueva norma. Yo quería referirme básicamente, ya que han tocado varios aspectos y varios puntos, a dos puntos en específico. Uno, sobre el tema de seguros en la propiedad horizontal,

aunque bien en el artículo 80 ustedes tocan el punto de la asegurabilidad de terremoto e incendio que es el que constituye la propiedad horizontal y hablan de que se podrán constituir pólizas en este artículo 80, que cubran la propiedad horizontal contra los riesgos de incendio y terremoto y en su parágrafo primero, nos habla de la obligatoriedad de la constitución de estas pólizas de seguro que cubran esos riesgos de incendio y el terremoto, ¿cierto? Hoy vemos que el 20%, entre el 20 y 30% de la propiedad horizontal en el país está asegurada, más ese 70 u 80% de la propiedad horizontal en el país está desamparada con respecto a esas pólizas de seguro, porque en esa entrega inicial por parte de los constructores hubo falencias e impiden que sea asegurable una propiedad horizontal y no genera a los administradores y propietarios, ese riesgo que hoy se tiene, porque hoy no estamos asegurados en caso de que pase una eventualidad, no poder tener un seguro que cubra o que mitigue ese impacto que pueda llegar a tener esa copropiedad.

Ahí también habla de que las aseguradoras deberán ofertar pólizas de contenido mínimo, cuando hablan de contenido mínimo se habla de ese evento de incendio o terremoto, que hoy no se tiene, ¿por qué? Porque las pólizas de seguro hoy, tienen unos anexos los cuales no son exclusión, si uno no cubre o contrata esos anexos, esa póliza de contenido mínimo no se da. Entonces, sería muy bueno hacer un énfasis importante en este artículo 80, donde sí se dé ese contenido mínimo y que las aseguradoras no incrementen ese valor del seguro, que parte de eso es por esos incrementos o seguros elevados, las copropiedades no son capaces de cubrirlos cuando son copropiedades pequeñas. Entonces que estos contenidos mínimos sí se den en esa obligatoriedad y también habla en su artículo 80, que las aseguradoras no podrán negarse a expedir estas pólizas, más bien en la práctica hoy vemos que esto no se da.

Entonces, cómo hacer para que las aseguradoras al ofertar esas pólizas de contenido mínimo, sí cubran esa obligatoriedad de poderlas dar, ejercer, ¿cierto? y en el caso específico o con propiedades de altos años de estar constituidas ya no son asegurables o que por sus eventos de falencias constructivas no son asegurables, el Estado exija a esas aseguradoras que emitan ese seguro o en su defecto que generen algo como un Soat seguro obligatorio de incendio y terremoto, como aplica hoy con el Soat, seguro obligatorio de accidentes de tránsito, que la copropiedad que no pueda tener un seguro porque las compañías privadas no se lo generen, puedan tener esa posibilidad de estar aseguradas...

Presidente:

¿León, ya terminó? Se le acaba de apagar el micrófono.

Continúa con el uso de la palabra el señor León Weinstein, SSI Administrador Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín:

Con la otra intervención sobre la cartera, que también como lo tocaron en otro aspecto anterior,

que la cartera tuviera un tratamiento especial para la propiedad horizontal, dado que es el rubro que más afecta a la propiedad en su patrimonio tanto interno como en un entorno, porque una copropiedad que se vea afectada en una obra que no se pueda mitigar por la cartera morosa que tenga, que no se pueda subsanar, afecta a todo un territorio o afecta a todo un entorno. Agradeciéndole esta oportunidad, muchas gracias señor Presidente.

Presidente:

Gracias por ese aporte. Continúa Lorena López y se alista la señora Martha Lucía Mususú. Lorena te escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena López, Antioquia:

Buenas tardes, agradezco la oportunidad de poder participar. Soy una administradora de un municipio de Antioquia y mi intención de intervenir, es como complementar ya lo que han dicho varias personas sobre el manejo en este tipo de regiones, porque muchas veces no encontramos el apoyo debido, la asesoría debida y a pesar de que tenemos reglamentación que nos apoya la cual nos rige, cuando uno acude a entes municipales, ellos no tienen conocimiento ni manejo del tema, entonces eso nos afecta directamente a nosotros y esto lo digo porque este tipo de regiones, los municipios están incursionando en el tema de la propiedad horizontal y a veces vemos que de pronto no son muy regidos o muy reguladas las constructoras y eso finalmente, pues termina siendo un problema bastante grande para los administradores.

Entonces, me gustaría que de pronto en la reforma que se le vaya a hacer a la ley, pueda tenerse en cuenta este tema de las constructoras y de la capacitación a los entes municipales para que nosotros tengamos un soporte jurídico o gubernamental donde soportarse porque, realmente, como estamos incursionando en este tema que nos presentan muchas inquietudes, muchos conflictos y a veces cuando uno acude a la ley, a la Ley 675 directamente, pues sus artículos son como muy generales o citan entes gubernamentales con los que uno no cuenta en la región que uno está administrando. Esa es mi intervención les agradezco mucho, muy buena tarde.

Presidente:

Gracias Lorena. Ya veo a la señora Martha Lucía conectada y a continuación sigue Diego Mauricio Sierra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Martha Lucia Mususú:

Muy buenas tardes. Mi intervención va enfocada a varios temas. En cuanto a la capacitación mencionaba la señora Eve Polanco, la idoneidad de acuerdo a la 17024, pero también tenemos la Norma técnica sectorial SI02 y la 05 que también deben implementarse. En cuanto al recaudo de cartera, también es bueno tener en cuenta en el recaudo de cartera para los administradores, la prescripción y lo que trata del patrimonio de

familia, ya que en propiedades horizontales de estratos 1, 2 y 3 generalmente los problemas para los administradores para el recaudo de cartera, es que los bienes se encuentran con patrimonio de familia y son familias que son bastante promiscuas y por lo tanto, la recuperación de cartera con este régimen de protección de patrimonio de familia, se convierte en un alto riesgo para su recaudo.

En cuanto al servicio de vigilancia, la Ley 70 de 2002 tiene establecido que las tarifas son para estratos 4, 5 y 6, pero no establece tarifas para el servicio de vigilancia en estratos inferiores al 3 y por lo tanto, esto se está volviendo y se ha convertido en un desangradero para las copropiedades y se ha vuelto en un negocio para las empresas de vigilancia, las cuales no prestan servicios y ejercen sus servicios explotando a los guardias, que en muchas ocasiones también son residentes de estos estratos socioeconómicos hasta el 3. En cuanto a la capacitación y la formación, también sería importante que se creara un centro de asesoría en propiedad horizontal, que este centro de asesoría en propiedad horizontal, esté de pronto encabezado por el servicio nacional de aprendizaje Sena y por las universidades que deberían otorgar una cátedra en derecho y contabilidad en propiedad horizontal, teniendo en cuenta que para los aprendices de gestión de propiedad horizontal del Sena, en este momento las copropiedades al ser entidades con no personal de nómina contratado directamente, es muy difícil ejercer sus prácticas en este sector.

En cuanto a los funcionarios para atender la propiedad horizontal, sugiero que se mencione que los funcionarios que van a atender la propiedad horizontal en los diferentes estratos, sean funcionarios que también tengan capacitación e idoneidad para asesorar, para que controlen y puedan hacer una efectiva gestión, pues es muy complicado llegar a que les hagan una revisión, una inspección, una vigilancia o un control, a un funcionario que no tienen ni idea ni conocimiento de la norma. En cuanto al registro en las cámaras de comercio, no me parece que las cámaras de comercio, las copropiedades no son entidades comerciales, por lo tanto, no habría una reinversión propiamente de las cámaras de comercio en el registro de la persona jurídica sin ánimo de lucro no comerciante. Entonces, más bien por qué no se genera un registro de cámara para la propiedad horizontal independiente, que pueda atender los problemas y los inconvenientes generados por la misma propiedad horizontal. También, que se establezca en las universidades una cátedra para derecho y contabilidad en propiedad horizontal, puesto que salen abogados que no tienen ni idoneidad de la Ley 675, contadores que no tienen manejo de los programas contables que hay para la Ley 675 de registros básicos que tiene que tener la Ley 675 y no se encuentran tipificados ni siquiera en su memoria. En cuanto a la revisoría fiscal, la revisoría fiscal como está actualmente en la Ley 675 está...

Presidente:

Señora Martha, encienda el micrófono por favor, que le queda un minuto todavía.

Continúa con el uso de la palabra la señora Martha Lucía Mususú:

Para copropiedades la revisoría fiscal, está en la obligación para las copropiedades de uso residencial y para copropiedades de uso mixto, más no para las de uso residencial. Yo sugeriría que también se estableciera un presupuesto, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal y máximo las que son de estrato socioeconómico VIP para vivienda de interés social 1, 2, 3 y 4 manejan muy escasos presupuestos, se establezca parte del presupuesto que se recauda por impuesto predial para autosostener estos cargos en este tipo de propiedad horizontal y así también colaborar con las copropiedades, ya que teniendo en cuenta que estos Proyectos son siempre generalmente en más de 500 unidades privadas y el impuesto predial que se recauda por esto que es muy alto para este tipo de copropiedades. Gracias.

Presidente:

Muchas gracias Martha, por esos valiosos aportes y hemos tomado nota de todo lo que se ha dicho el día de hoy. Sigue el señor Diego Mauricio Sierra y se alista la señora Carmenza Quiroz. Parece que Diego Mauricio no se encuentra ya conectado en la plataforma, así que Carmenza Quiroz si está presente y se alista Pablo Emilio Vega. Doña Carmenza.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Carmenza Quiroz García, Habitante de Noroccidente de la ciudad de Medellín:

Muy buenas tardes para todos. Mi nombre es Carmenza Quiroz, soy habitante de la Ciudadela de Noroccidente de la ciudad de Medellín, ¿por qué? ¿Hago alusión a Ciudadela de Noroccidente? Porque aquí están asentadas en su gran mayoría, las viviendas de interés social, las viviendas gratis entregadas por el Gobierno nacional y frente a ello, tenemos vacíos jurídicos frente a la Ley 675. Igualmente, esos vacíos los encontramos en la Ley 142 de los servicios públicos. Muy importantes los planteamientos que hacían cada uno de los panelistas, de los invitados frente a que se construya una secretaría o una instancia donde uno pueda recurrir cuando hay problemáticas frente a este tipo de unidades residenciales, la aplicabilidad para la misma es corta, uno no encuentra de dónde porque realmente de donde uno se va a aplicar en alguno de los artículos, realmente, encontramos son vacíos.

Las cuotas de administración, yo creo que la máxima que usted puede encontrar en estas unidades residenciales, podría ser de doce mil pesos, sería la máxima como hay otros edificios que nos podemos encontrar mil pesos como aporte de administración. Entonces, frente a ello me gustaría, pues como se van a hacer modificaciones y la idea es sanear un poquito esos vacíos, pues que nos tengan en cuenta también a este tipo de unidades residenciales que se han venido proliferando por así decirlo, entregadas por el Gobierno nacional, que nos ayuden porque

ya que nosotros lo único que nos pertenece en estas unidades, son solamente donde esta socavado el edificio, de resto ya las zonas comunes o las áreas comunes son solamente los accesos, porque las zonas verdes hacen parte del municipio de la ciudad en este caso de Medellín. Entonces, sí nos gustaría que frente a esto la Mesa nos tuviera en cuenta para las modificaciones o los posibles acuerdos que se van a llegar, porque pues sería solucionar unos posibles problemas en los estratos 4, 5 y 6 y dejar unos vacíos más o enormes frente a estas unidades 1, 2 y 3.

Entonces, hago un llamado para que por favor nos escuchen, nos apoyen, porque ya las personas que vivimos en este tipo de unidades residenciales, en su gran mayoría son familias reubicadas por el Gobierno nacional, vienen de otros sectores son personas que son al margen de la ley, que son reubicados también por alguna construcción que se tenga de la alcaldía, pues vienen a dar este tipo de personas acá, en su gran mayoría no saben leer ni escribir. Ustedes hablan de una idoneidad en cuanto a los administradores, realmente aquí hay familias que administran un edificio y a duras penas medio escriben, entonces un llamado que les hago a ustedes a esta mesa nacional para que por favor junto con nosotros construyamos una política pública que nos incluya también a nosotros este tipo de unidades VIS-VIP y ahorita las gratis. Muchísimas gracias, sé que hay muchas personas que quieren participar, pero doy mi paso también a otra persona para que lo haga.

Presidente:

Listo Diego, como lo acabamos de llamar, entonces le doy el uso de la palabra y seguimos con. Permítame le digo quién sigue, para que se aliste de una vez, sigue Pablo Emilio Vega, después de Diego Sierra que tiene tres minutos para intervenir por favor. Gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Diego Mauricio Sierra Arango- Abogado:

Muchísimas gracias señor Representante por este espacio. En principio, pues nos complace mucho que la norma, Ley 675 busque es una forma de ser complementada y no se busque su derogatoria. Igualmente, nos complace mucho que dentro del proyecto de ley se haya fijado el tema como línea conducente del mismo el uso de las tecnologías, vemos a través de todo el tema de la pandemia la importancia y lo que ha significado poder realizar diferentes reuniones por medio de la virtualidad.

Así mismo, la creación del registro de administradores en propiedad horizontal que de la mano con lo que ya se ha dicho, pretende la profesionalización de los mismos. Pero en contraposición a ello, también nos llaman la atención algunos puntos del proyecto, uno de ellos lo que quiere o lo que tiene que ver con respecto a la entrega de las zonas comunes, ya se ha hablado mucho frente a eso, pero es importante hacer énfasis sobre el tema de cómo se van entregar las zonas

comunes y hablo específicamente, en relación al Decreto número 735 de 2003, el cual da garantía o extiende la garantía a efectos de consolidarla en cabeza del administrador, pero no nos menciona nada en la norma, ni el 735, ni este proyecto que tendrá que ser del administrador definitivo, sería el espacio pertinente para realizarlo y así evitar, pues los constantes problemas que hemos tenido con la intervención de los administradores provisionales recibiendo zonas comunes.

Así mismo, el Decreto número 232 que entra en vigencia el próximo 22 de febrero respecto a la garantía decenal y la certificación técnica de ocupación, en el sentido de exigir que, con esta entrega, también se tienen que expedir este certificado técnico de ocupación de la mano de certificación de las redes contra incendios. No menciona nada el proyecto sobre estos temas tan importantes y que constituye una de las principales erogaciones al momento de recibir las propiedades horizontales. Otro de los aspectos relevantes, está dado en el artículo 58 y es frente al proceso de impugnación de actas de asamblea, puesto que el mismo alude al artículo 382 del Código General del Proceso, pero pese a ello, nos están cambiando los términos del Código General del Proceso. El Código General del Proceso estipula que el proceso de impugnación se hará a partir de los dos meses de realizada la reunión, pero el proyecto mantiene precisamente lo que estipula la Ley 675 y es, contabilizar los dos meses a partir de la publicación de las actas, pues siendo una norma procesal es importante hablar en unísono, cuáles van a ser los términos.

Por último, señores es importante también chequear el tema de los denominados quórum calificado del 70%, hoy en día vemos que muchas propiedades horizontales no han podido adecuar a la Ley 675 sus reglamentos en ocasión a la imposibilidad de reunir estos 70%. Este 70% está concebido para propiedades horizontales no muy grandes, pero por el contrario a las que tienen gran volumen han encontrado allí es un inconveniente para poder adecuar. Si bien la Sentencia 488 del 2002 nos hace alusión a incorporarse algunas normas del ordenamiento, no se estipula de manera clara cuáles, entonces se deja un margen de discrecionalidad del intérprete mirar cuáles se adecúen a la Ley 675 y cuáles no. Agradeciendo mucho la atención brindada, esperamos que este proyecto consolide realmente un crecimiento para el ramo de la propiedad horizontal.

Presidente:

Muchas gracias Diego. Sigue en ese orden, Pablo Emilio Vega y se alista a Felipe Vargas. Ya está aproximadamente 6 o 7 personas que faltan por intervenir, entonces ya entramos en la parte final de estas intervenciones. Pablo Emilio, por favor tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Pablo Emilio Vega - Sena:

Muchas gracias Honorable Representante José. Un saludo a toda la Mesa de trabajo y a todos los

asistentes. Bueno, como lo han reiterado, ya se han pronunciado al respecto de muchos de los temas, yo quiero recalcar solo cuatro, uno de ellos es que nuestra Ley 675 es tan importante, tan completa que es punto de referencia y de consulta en países como España, Argentina, Chile, México, Venezuela, bueno Latinoamérica, dicho por los mismos expertos de estos países, la toman como consulta porque la consideran muy completa. Entonces, me parece una excelente noticia, que no haya una derogatoria de la ley sino una actualización o un Decreto Único Reglamentario.

En nuestro Proyecto Sena, como tecnólogos de gestión de propiedad horizontal tuvimos la oportunidad de participar con el Sennova la Línea de Investigación del Sena, en un Proyecto que llamamos Diagnóstico de la Situación Actual Normativa y Sustancial de la Propiedad Horizontal, encontramos, esta labor la realizó nuestra compañera Nidia Consuelo Vargas, la parte jurisprudencial que había más de 250 leyes, decretos, resoluciones y circulares, que tienen que ver con propiedad horizontal y ciento diez jurisprudencias, entonces yo pregunto: ¿realmente hay vacíos en propiedad horizontal? No creo, sí debemos actualizar la Ley 675 en muchos de estos temas, teniendo en cuenta estas trescientas sesenta leyes, decretos, jurisprudencia que existen referentes a propiedad horizontal. Sería bueno crear un grupo de trabajo para analizar estas jurisprudencias y cuáles se pueden recabar y cuáles no, porque si con ochenta y cinco artículos que tiene la Ley 675, muchos no la comprendemos, muchos no la consultan o la saben interpretar, imagínense si se incrementa el articulado.

Otro punto importante, a nivel municipal se ve más que todo que cuando se pasa un proyecto de construcción, no se tienen en cuenta las PTAR, las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, y junto a ellas construyen proyectos de vivienda, entonces es importante que estos POT y las curadurías respectivas o los entes respectivos, pues tengan en cuenta, la ubicación donde va a quedar el proyecto para evitar inconvenientes porque uno como administrador después entra es al tratamiento de aguas residuales tienen que ponerse un poquito más dentro de la ley, pero hoy en día una situación que se está viviendo contra posiciones contractuales que no les conviene, entonces yo considero que el Código de Ética no le aplique al administrador sino a todos los órganos de administración. Tercero, el reglamento de idoneidad en la Ley 675 y el Gobierno quedó de expedir una reglamentación para determinar la idoneidad del administrador, no se ha hecho, sería bueno aprovechar...

Presidente:

Señor Pablo Emilio, le queda un minuto todavía encienda el micrófono y por favor y continúe.

Continúa con el uso de la palabra el señor Pablo Emilio Vega - Sena:

Ok, gracias. Repito, el Reglamento de Idoneidad sería bueno aprovecharlo e incluirlo en esta

actualización de la Ley 675, porque han pasado 19 años y el Gobierno no lo ha hecho, entonces no esperemos porque hablamos de idoneidad, hay lonjas e instituciones que hablan y dicen que certifican idoneidad, pero bajo qué parámetros, si el Gobierno no los ha establecido. Entonces es importante tener este reglamento. Y en cuanto a la tabla de honorarios, me parece excelente muchos países la utilizan e incluso está contemplado en la Ley 95 de 1890, mire el tiempo que lleva si y ahí en el artículo 23 dice, que más o menos sería del 2 al 5% del presupuesto, obviamente este porcentaje queda muy por debajo de acuerdo a las necesidades que exigen o los conocimientos que exigen de los administradores, entonces sí es bueno tener en cuenta esas partes. Les agradezco mucho hay otros temas, pero realmente pues el tiempo es de todos y debemos dar el espacio para consultar, pero sí recomiendo que se tengan en cuenta esas trescientas sesenta leyes, decretos y jurisprudencia, para analizar y revisar cómo cabrían en la reforma de la Ley 675. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias. Seguimos con Felipe Vargas y se alista Carlos Abisambra, por favor. Felipe, bien pueda.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un Conjunto Residencial:

Gracias doctor Jaime, buenas tardes. Miembro del Consejo de Administración de un conjunto residencial y estoy muy satisfecho frente al Estado colombiano, frente a la transformación de la democracia participativa que es muy importante en este momento. Frente al sistema nacional de cualificación que lo rige la 17024 y lo que estamos hablando frente a los administradores, que es prácticamente la problemática basada en lo económico, en lo funcional, en la convivencia, mire que tenemos que tener muy en cuenta lo del señor revisor fiscal. El señor revisor fiscal obviamente no es un ente de control ni es un ente que tenga que ver con la parte administrativa, pero es el ente de control que tienen todo el conjunto residencial, mixto o comercial, esto tiene que ser arreglado, modificado o como quieran llamarle doctor, porque si bien es cierto que los administradores cometen errores, bien sea por omisión o por lo que sea, es basado a que no hay un ente de control en los conjuntos residenciales. Entonces, no nombran a los revisores fiscales en tema y la certificación de las competencias laborales frente al Sena, pues no sabemos cuántas son las normas de competencia laboral que van a ser reguladas frente al tema de la certificación de las competencias laborales.

Bueno, también otra cosa que es importante frente a esto, es que el administrador, pues es responsable del manejo si, de la custodia del patrimonio de la propiedad horizontal y nosotros ahí está en el Decreto 266 de 2008 y la Ley 1581 de 2012 del tratamiento, el régimen general de protección de datos, donde todo lo que tiene que ver con datos públicos, libros

de propietarios, residentes, los datos semiprivados, datos privados, datos sensibles, manual de políticas, en las empresas de vigilancia tienen una autonomía total frente al manejo de esto sin ningún tipo de control. Las empresas de vigilancia deben de tener algún tipo de manejo, que se le da para el manejo de las bitácoras, de la minuta de los Visitantes, y ...

Presidente:

Felipe, tiene un minuto todavía. Encienda el micrófono por favor. Felipe Vargas, por favor todavía le queda un minuto de tiempo para que termine la exposición.

Continúa con el uso de la palabra el señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un conjunto Residencial:

Gracias. En cumplimiento a los requisitos establecidos en la 1581 del 2012 doctor, es eso, ver que las empresas de vigilancia cumplan a cabalidad con todo lo que prima cómo se maneja el sistema de video y vigilancia, todo lo que tiene que ver con las claves tienen la custodia de datos. Las áreas comunes de uso exclusivo doctor, eso es importantísimo mire las áreas exclusivas que se entregan inicialmente por el primer propietario que se entregan, eso no se tiene en cuenta sino que los residentes, los copropietarios, se apropian de estas unidades comunes de uso exclusivo, eso debe quedar clarísimo que eso no se puede ni vender, ni cambiar su uso, porque muchos venden si el uso es exclusivo, pero muchos venden con el derecho si no dicen, eso debe tener una escritura pública independiente si es de propiedad del copropietario. Entonces, es importante que tengan en cuenta eso, en esta reforma que se le hace a la Ley 675.

Presidente:

Muchas gracias Don Felipe, se le agotó el tiempo, pero agradecemos esos valiosos aportes. Sigue con el uso de la palabra Carlos Abisambra y se prepara Jorge Enrique Hernández, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Abisambra:

Muy buenas tardes para todos, doctor Jaime muchas gracias Dios y Patria. Como siempre mi intervención, pues yo no lo voy a basar sobre los temas puntuales jurídicos sino sobre las cuestiones prácticas. Es importante que en la ley perdón, el tema de las personerías jurídicas y del representante legal, pues que no sea engorroso desde todos los años que hacer renovaciones, esto debe ser estilo Cámara de Comercio y las empresas comerciales que solo se registran los cambios cuando los hay, eso es una forma de quitarle trabajo a las diferentes alcaldías y a las secretarías de gobierno y a nosotros mismos, tener que estar renovando cuando uno tiene los contratos vigentes, eso no entiendo por qué tiene que ser así.

Por otro lado, dentro de la ley deberían quedar temas también, cosas que sean por norma y no que si la persona no tiene el conocimiento o no tiene la habilidad o no sabe cómo se hace, entonces se

van quedando. Entonces, en las cuentas bancarias de todo lo que sea propiedad horizontal, queden automáticamente excluidas del cuatro por mil sin necesidad que el banco espere a que uno le haga la solicitud. El tema de las contribuciones que hay en los servicios públicos, también cuando las entidades públicas saben que es una propiedad horizontal y unas zonas comunales, deberían automáticamente excluirlas de las contribuciones. El tema de los costos financieros, el colega de Montería, Barguil sacó un proyecto de ley que después fue aprobado con el cuento de que se iban a reducir los costos financieros, pero le dejaron libre a las entidades financieras que seleccionaran cada dos meses, qué costos iban a ser libres, entonces ellos miran qué requiere cada uno y entonces ellos son los que los dejan libres, entonces nosotros deberíamos de dejar libre la identificación de consignaciones, los extractos, la banca electrónica, la propiedad horizontal pues obviamente no es algo que esté siendo rentable, que no da rentabilidades sino es algo gratuito para la propiedad horizontal y eso el sistema financiero.

El tema de los paz y salvos que piden las notarías y que está lista para hacer la transferencia del dominio, pues realmente a través de esos paz y salvos se han generado muchos temas de fraudes y de estafas, porque no hay un formato, no hay una cosa real, entonces cualquier persona se presenta en una notaría con una transferencia o con cualquier hojita y con eso le hacen una escrituración y resulta que puede tener un saldo y es que él está vendiendo hizo hoy un paz y salvo y lo entrego, debe existir algo más expedito, más seguro para poder hacer la transferencia del dominio. Y por último, pues el tema sería buscar un mecanismo en el cual no genere la necesidad de hacer una reforma de cada uno de los reglamentos de propiedad horizontal de cada uno de los edificios, eso genera unos costos bastante grandes para las propiedades horizontales, un traumatismo que genere de que sí hubo la reunión, de que contratar abogados, que no sé qué, sino simplemente es la ley y debería quedar a partir de la fecha, los edificios se rigen por la ley y no tener que hacer este tema engorroso de tener que adecuar reglamentos de propiedad horizontal, tener que pagar abogados, asambleas, notarías, registro que hace...

Presidente:

Mi Mayor, le queda un minuto todavía así que puede encender el micrófono, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Abisambra:

En el tiempo pasado, cuando se hizo la reforma de la 675, pues obviamente vino el problema de hacer, el tema de la reforma de los reglamentos y hoy en día todavía hay edificios o conjuntos que no se han podido acoger a la Ley de Propiedad Horizontal por el tema del quórum de que era el 70%, de que no se han reunido por el costo, por todo. Entonces, buscar un mecanismo ustedes allá en el legislativo,

de que sea automática esa y que no genere necesidad de hacer reformas de reglamento. Muchas gracias y como siempre Dios y Patria.

Presidente:

Sí señor muchas gracias a usted. Sigue Jorge Enrique Hernández y se alista César Augusto Mogollón, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del Sena:

Gracias señor Presidente, muy buenas tardes para todos los presentes. Señores Congresistas, les saluda Jorge Enrique Hernández soy profesional, soy tecnólogo Sena, soy bueno miembro de muchísimas entidades, muchas partes en donde han escuchado la débil voz que tengo y me han permitido ser miembro de estas instituciones. Lo que más me complace es, hablar como residente de propiedad horizontal, un residente de propiedad horizontal que se ha preocupado por el crecimiento de la propiedad horizontal y por eso hoy en día, no soy solamente consejero local sino consejero distrital de propiedad horizontal. Seguí estudiando, seguí investigando, he seguido haciendo aportes y es como hoy en día gracias al comité académico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, estoy aquí haciéndome partícipe de este escenario.

Este escenario, que es muy importante para todos nosotros los que participamos y vivimos la propiedad horizontal, ¿qué es lo que se necesita? Lo que ustedes están haciendo señores Congresistas, nos están escuchando y la primera muestra clara de esa escucha que ustedes nos están dando, es la buena noticia que nos han dado que la Ley 675 no va a ser derogada, que va a ser complementada, que va a ser actualizada y posiblemente mejorada. Espectacular, eso es lo que se necesita y ¿qué es lo que necesita puntualmente? Que dentro de esta actualización, sea fortalecido el Sena, sea fortalecido mediante la aplicación de todas sus capacitaciones. Es a nivel nacional, el único órgano legalmente autorizado y que tiene la mayor capacidad académica para dar muchísimas capacitaciones, muchísimos cursos, por eso la tecnología es importante, la tecnología en gestión de propiedad horizontal debe fortalecerse también.

El Sena, por ejemplo, debe estar fortaleciéndose en la certificación de todas y cada una de sus áreas del conocimiento, por ejemplo, el Sena podría estar en este momento certificando la idoneidad del administrador y sobre todo, gratuitamente como lo han venido haciendo muchísimas tecnologías anteriormente, no creando un posible mercado negro en donde esto sea cobrado por entes particulares y que sea cobrado a precios excesivamente elevados. Las tecnologías son importantes, la capacitación en general es necesaria, por eso la profesionalización para todos nosotros los que trabajamos en propiedad horizontal, es muy importante y qué mejor que el Sena que lo hace gratuito y no es en favor de crear una estratificación de los administradores, no hay

administradores buenos ni malos, hay buena o mala gestión de los administradores, que es diferente y eso se debe a una falta de capacitación, no solamente de los administradores, de los miembros de los consejos de administración y en general de todo aquel personaje que viva en propiedad horizontal, para que de esta manera, ellos puedan exigir sus deberes, sus derechos y cumplir con sus obligaciones toda la...

Presidente:

Jorge, por favor encender el micrófono que todavía le queda un minuto.

Continúa con el uso de la palabra el señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del Sena:

Gracias señor Congresista, muy gentil. Toda la polémica que se ha vivido el día de hoy, en torno a este trabajo tan importante que ustedes Congresistas han desarrollado, se vería disminuido en la medida que todos los actores de la propiedad horizontal, tengamos clara nuestra posición, nuestro rol y eso se logra con una capacitación total. Si logramos esto, téngalo por seguro que nos vamos a evitar tantos problemas de capacitación, de abuso de funciones, de extralimitación en sus cargos, de consejeros, de los mismos administradores que no saben qué hacer y arguyen que hay vacíos en la ley, cuando no saben actuar con homologación de las materias que ya están en otros códigos, en otras normas. Eso es falta de estudio, falta de capacitación y el Estado a través del Sena, es la entidad que tiene que dar esa capacitación. Por eso, ruego que en esta ley se fortalezca sobre manera al Sena y en general a todas aquellas entidades que tienen la obligación legal de dar estas.

Presidente:

Gracias Jorge. Seguimos, entonces con César Augusto Mogollón y se prepara Benjamín Cuadrado y Jacqueline Gil. César Augusto, los mismos tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor César Augusto Mogollón:

Buenas tardes a todos los miembros de la Comisión y a todos los participantes, muchas gracias por el espacio. Quiero referirme a varios puntos, unos que en mi opinión no están contemplados en el proyecto de ley y otros que se abordan, pero en mi concepto tienen un abordaje que no es conveniente. El primer punto que quiero compartir con ustedes, es el tema de las cifras, el tema de los datos, el tema de las estadísticas sobre propiedad horizontal. En mi opinión, esto es un tema muy importante para poder estudiar más a fondo el proyecto y conseguir que las estadísticas, las cifras que no se conocen todavía porque es que no existen tampoco, puedan aportar muchas cosas para una estructuración de la versión final de este proyecto. Por ejemplo, lo único que sabemos en este momento, es que el 70% de la población en Bogotá, pero extrapolado al país dicen que el 60 viven o trabaja en propiedad horizontal y de ahí en adelante pare de contar porque no hay estadísticas de ninguna otra clase. Pero resultaría

muy importante y muy valioso conocer, por ejemplo, ¿cuál es el aporte que la propiedad horizontal en sus diferentes áreas, en sus diferentes sectores hace al producto interno del país? ¿Cuál es el aporte que hace a la tasa de empleo? ¿Cuál es el aporte que hace a la tributación en los diferentes entes territoriales, en los diferentes entes nacionales? Y muchos otros más datos que podrían ayudar a estudiar mucho más de fondo, la propuesta de este proyecto que sin duda es muy importante y muy valiosa, pertinente y oportuna.

Por ejemplo, el caso que mencionaba la señora Carmen Quiroz de Medellín ahora, sobre los estratos 1, 2 y 3 con los proyectos de vivienda VIS y de vivienda vip en donde hay unas características especiales, yo creo que las estadísticas en ese tipo de proyectos en los diferentes municipios podrían ayudar a pensar mucho más, en cómo se debería plantear el régimen de propiedad horizontal para este tipo de proyectos e incluso eventualmente, considerar que pudieran haber unas normas y unos procedimientos específicos para estos estratos. Me pareció sorprendente escucharle a la señora decir que en estos conjuntos se manejan cuotas de administración entre mil y doce mil pesos. Con este tipo de cuotas pues no hay presupuesto que se pueda tener para manejar lo que concierne a la propiedad horizontal en todas sus áreas y esto nos lo daría la estadística, las cifras. Yo sugiero, que se contemple la posibilidad de un banco de datos sobre propiedad horizontal y que todas las propiedades horizontales en el país, tengan alguna obligación de reportar datos a ese banco, de tal manera que permanentemente se esté actualizando y tener esta información de primera mano.

El segundo punto, que creo que no está abordado de manera completa en el proyecto de ley, es el concepto que hay sobre las Esal y la forma como se ve la propiedad horizontal cuando se habla de una entidad sin ánimo de lucro, esto le quita nivel, le quita jerarquía a la propiedad horizontal, no quiere decir que esté mal que sea una entidad sin ánimo de lucro, esto está bien. Pero se le da una connotación de tercera categoría, de cuarta categoría y creo que el Proyecto le aborda esto sin orientarlo a que tienen que tener un tratamiento, un manejo, una gestión y una...

Presidente:

César, vuelva a encender el micrófono para que tenga el minuto restante.

Continúa con el uso de la palabra el señor César Augusto Mogollón:

Gracias. Yo hago esta reflexión rápidamente sobre este tema, el tema de la inspección, vigilancia y control que está encaminada o está orientada a que sean los entes territoriales, yo creo que hay ahí una deficiencia y no puede ser que le dejemos a los entes territoriales el manejo de la inspección, vigilancia y control. Hay superintendencias que perfectamente se adaptarían, para que hicieran esta función y esta responsabilidad y no descargarlo allí. Sabemos cómo es el tema de los entes territoriales, un ejemplo

clarísimo es el de las juntas de acción comunal. Las juntas de acción comunal están supervisadas por los entes territoriales y esto no funciona y pasaría lo mismo con la propiedad horizontal.

Y la otra reflexión, es la certificación de los administradores, yo invito a esta reflexión ¿por qué hay que certificar a los administradores? Hay que hacer la reglamentación de la idoneidad, hay que generar la profesionalización del administrador, ¿Por qué no se registran los administradores de todas las demás áreas de la economía en el país? ¿Por qué no se registran los gerentes de las sucursales bancarias, los gerentes de los restaurantes, de los almacenes de ropa, de los laboratorios farmacéuticos etc.? Hay que elevar el nivel de la propiedad horizontal, igualarlo con las sociedades mercantiles.

Presidente:

Muchas gracias César, ahí le quedó faltando un tiempo para terminar esa valiosa intervención, pero por favor háganos llegar los escritos, que para no alterar las reglas del juego nos toca ceñirnos a ese tiempo, pero ojalá no sea ni la primera ni la última oportunidad que tengamos de reunirnos. Sigue a continuación el señor Benjamín Cuadrado y se alista Jacqueline Gil y la persona que quiere intervenir por BIC Alta Gerencia, por favor. Entonces, Benjamín ya para ir finalizando, tiene sus tres minutos por favor. A Benjamín no lo veo por aquí, entonces Jacqueline Gil, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey, Administradora:

Gracias, muy buenas tardes. Quiero darle las gracias por la oportunidad que me dan de poder intervenir. Mi nombre es Jacqueline Gil Rey, llevo administrando por más de 10 años, vivo en la Localidad de Suba, soy de profesión administrador de empresas y contador público y he hecho también varios cursos, diplomados en la lonja de propiedad raíz Consultores de Colombia. Quería como finalizar varias cosas que ya han hablado varios temas, por ejemplo, siempre hablan de la idoneidad cierto, esa idoneidad ¿a qué se refieren? Porque es que sí es cierto que estamos preparados para ser administradores, hay consejos de administración que no dejan que el administrador tome las decisiones como tienen que tomarlas o simplemente las asambleas, ¿qué debe hacer un Consejo de Administración? Ser ese veedor y hacer cumplir lo que dice la asamblea, pero hay conjuntos y eso lo hablo por experiencia propia, donde casi nadie quiere entrar al Consejo de Administración y los que entran, son de pronto porque no estuvieron de acuerdo con la asamblea en las decisiones que se tomaron y llegan a cambiar lo que la asamblea dijo que se hiciera sí. Entonces pienso que, así como se exige que el administrador sea idóneo, las personas que entran a un Consejo de Administración deben tener el conocimiento y deben prepararse y entender que no es una competencia entre el administrador y el consejo, sino que es un equipo de trabajo donde ambos tienen que velar porque a la copropiedad le

vaya bien, ambos tienen que ir, es un carro con un solo timón no un carro con dos timones.

Con respecto al Sena, yo amo al Sena, yo soy Secretaria General del Sena, pero también he visto en los grupos, que se crea mucha rivalidad en que si la persona es del Sena e hizo la tecnología del Sena entonces es el que es idóneo, el profesional para administrar y el que no, no yo considero que tampoco es así sí, porque nosotros como administradores ¿qué tenemos que hacer? Lo repito, equipo e ir todos trabajando no hablar mal el uno del otro sino hacer las cosas como tiene que ser. Otra cosa que yo doy gracias, pues es a las entidades privadas también uno no puede desconocer lo que ha aprendido con la lonja, lo que ha aprendido con la *Revista de Propiedad Horizontal*, con el Colegio de Administradores, ¿por qué? Porque ellos son los que nos han venido formando a nosotros, se han preocupado para que cada día estemos mejores.

En cuanto a la ley, me gustaría mucho también que ustedes miraran el tema de los poderes sobre todo para los conjuntos pequeños sí, y como la norma no tiene una cantidad de poderes, son ilimitados sería bueno que quedara regulado cuántos poderes podría llevar cada persona que es para que haya como más democracia no, eso en cuanto a los poderes. En cuanto a las empresas de vigilancia, sí es cierto que está regulado por la supervigilancia y hay unas tarifas para estrato 4, 5 y 6 que ya lo habían dicho, sería muy bueno también mirar que esas tarifas, si el conjunto es pequeño como lo escribí en mi texto, la tarifa sea más asequible, porque es que no es lo mismo pagar un conjunto grande a un conjunto pequeño, pues ese costo sí. Lo de las tarifas es bueno ¿en qué sentido? En que ayuda a que sea una competencia leal, no sea competencia desleal.

Que más le quería decir yo, decir así sobre eso, yo creo que eso era como la intervención que yo quería dar, darles las gracias y sí mirar que la norma la hagamos cumplir. También quería comentarles que es muy triste ver personas que dicen conocer la ley y cuando van a una asamblea, ellos toman la norma a favor y no como tiene que ser la norma, o sea es que la norma es derecha o sea entonces, sí sería muy bueno que exista un sitio como dijo el señor que habló anteriormente, donde nos puedan regular a los administradores como los contadores que tenemos una tarjeta profesional...

Presidente:

Muchas gracias Jacqueline, te queda un minuto más. Prende el micrófono, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey - Administradora:

Ok. Que exista un sitio, así como los abogados, los ingenieros civiles que tengamos un carné que nos identifique y que en el caso de que un administrador haga un mal manejo, una mala función, pues también quede reseñado allá sí, ¿por qué? Porque yo sé que somos más los buenos que los malos. Entonces, la idea es que todos sigamos trabajemos de la mano y hagamos que, tenemos que cambiar

cada uno de nosotros para que el país cambie, o sea definitivamente es eso y que los consejos de administración, repito, comprendan que si quieren un administrador idóneo lo dejen también tomar las decisiones para beneficio de la copropiedad y velar por lo que la asamblea dice, porque la asamblea es muy clara da unas, hay un presupuesto y da unas directrices para cumplir. Entonces es eso, Dios los bendiga y muchas gracias por lo oportunidad.

Presidente:

Muchas gracias Jacqueline. Ya nos quedan dos intervenciones BYC Alta Gerencia, no nos especificaron el nombre, si la persona por favor se presenta y termina Hernando Carrillo por favor. Entonces BYC.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Raquel Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad:

Buenas tardes para todos. Mi nombre es Raquel M. Cruz Agudelo, pertenezco a la empresa BYC Alta Tenencia SAS Patrimonio y Propiedad, soy la directora jurídica. Seré muy puntual y breve frente a las observaciones que tenemos. Frente al artículo 18 los órganos de dirección y administración, estos deberán ser más discriminados en este proyecto de reforma, toda vez que las multijuntas deberán ser desarrolladas en las unidades inmobiliarias cerradas. En el artículo 9°, los funcionarios de las alcaldías aquí en esta reforma, deberá quedar muy claro cuál es su capacidad proactiva y cuáles son sus facultades también y hasta dónde llegarán, al momento de emitir las resoluciones donde reconocen la persona jurídica como tal y la resolución de nombramiento del administrador como representante legal, toda vez que ellos no tienen una capacidad para hacer un control de legalidad frente al componente de las actas de administración.

El Gobierno está también en deuda con nosotros con la regulación de la Ley 675, se debe regular ampliamente el tema de los consejos de administración, teniendo en cuenta, que también existe una solidaridad en la toma de decisiones con el administrador de propiedad horizontal, porque no podemos desconocer nuestra realidad que el Consejo de Administración pasa la línea a la coadministración. En los requisitos de la administración, deben ser claros frente a las personas naturales y personas jurídicas, deben existir unos requisitos propios para cada una de estas entidades. También se deben regular los tipos de propiedad horizontal como las mixtas, donde también encontramos lo que son, los estadios, donde encontramos también las zonas francas, los terminales, los centros comerciales, debe ser muy claro ese tema.

Frente a las definiciones, también que no perdamos esa función social de la copropiedad, en el artículo 59 en el párrafo 2° también es importante que se reglamente sobre la acreditación de idoneidad el órgano certificador, el tipo de idoneidad que se certifica, teniendo en cuenta el sistema nacional de cualificaciones que existe en Colombia y el sistema nacional de calidad en la certificación de

personas, para las ocupaciones u oficios que no son una profesión como sucede con el administrador de propiedad horizontal. Adicional a esto, ¿qué es un sistema de aporte no solamente nacional sino internacional? Que sería su alcance. Así mismo, que se tenga en cuenta que las empresas de vigilancia y por medio de la Superintendencia de Seguridad Privada, que se pueda regular el tema de los valores y también de las tarifas, teniendo en cuenta el número de unidades y también el estrato como tal.

En el artículo 107, en su párrafo donde habla de la acreditación, solicitamos que se tenga en cuenta el mínimo de 2 años. Así mismo, en el artículo 126 sobre el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, es una pregunta y sería bueno que el Ministerio del Interior ya que tienen la facultad de la reglamentación de este órgano, es que nos indiquen a todos los actores de propiedad horizontal, si ya poseen un futuro proyecto a esta misma reglamentación. También, que se pueda regular todo el tema de la intervención no solamente de los propietarios dentro de la propiedad horizontal, sino que se tenga muy en cuenta el tema de la introducción de las constructoras, que sea mucho más claro y que se preserve el artículo 43 de la Ley 675, donde nos indica que la propiedad horizontal no es sujeta...

Presidente:

Raquel, un minuto más un minuto.

Continúa con el uso de la palabra la señora Raquel M. Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad:

Que se tenga en cuenta que, la propiedad horizontal, no está sujeta al pago de impuestos nacionales y también está exento de Industria y Comercio. Entonces, por favor que se mantenga ese artículo de la Ley 675 y nos exoneren y que siga esa exoneración del pago de impuestos, a la propiedad horizontal. Gracias a todos por el espacio.

Presidente:

Muchas gracias Raquel. Nos queda entonces Hernando Carrillo, que es la última persona inscrita en el día de hoy. Don Hernando, bien pueda tres minutos para empezar.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernando Carrillo:

Mil gracias Representante, con mis saludos y respeto para todos. Bueno, mis aportes son cuatro realmente muy sencillos. En materia de convivencia que es el pilar en que descansa esta forma de hábitat, es importante primero, que por lo menos se deje esbozado aquí que el Estado, sobre todo en los temas de vivienda de interés social e interés prioritario, genere un tipo de sostenibilidad. Desde luego se han planteado allí muchas cosas donde hay propiedades horizontales de este tipo que no pueden ni siquiera pagar a un administrador de propiedad horizontal, generando un problema social importante. Segundo, en materia de unificar un poco las normas todavía, la Ley 675 dejó, cómo un artículo podrá adaptarse a la Ley 675 y dejó la Ley 616 y la 182 todavía subsistiendo, sería importante

que por lo menos esta norma regulara o por lo menos unificara este asunto. La tercera situación en materia de políticas públicas, pues dado que este es un régimen privado de propiedad, de alguna u otra manera sería interesante ver cómo se permea de alguna manera a las políticas públicas y algunos recursos del Estado en materia de interés nacional, porque realmente ahí hay una situación que genera vacío en algunas ocasiones para aplicar algunas políticas especiales sobre todo en materia de convivencia.

Y finalmente, sería muy importante tener la oportunidad de priorizar los créditos, a veces hay tantas dificultades para cobrar las carteras en algunos episodios, que se privilegia el asunto particular al interés colectivo, generando realmente problemas serios de convivencia. Entonces, son mis aportes que me gustaría que pudiéramos tenerlos en cuenta en esta reforma. Y agradeciendo la participación y desde luego, la posibilidad de escucharnos en esta audiencia, muy formal Representante.

Presidente:

Bueno señor Hernando, le agradezco mucho. Hemos tenido más de cien intervenciones el día de hoy, que han sido muy ilustrativas, yo siento que todos los que han intervenido, son conocedores y podríamos decir que expertos en temas de propiedad horizontal. Y estoy seguro que el Representante José Daniel y John Jairo Bermúdez y los Representantes de la Comisión Primera que han participado el día de hoy, compartirán ese sentir que ha sido bastante provechosa esta audiencia pública. Le pido a la señora Secretaria, que pasemos al siguiente punto del Orden del Día por favor.

Secretaria:

Sí señor Presidente, tengo problemas con el micrófono, pero ya parece que se activó. El siguiente punto señor Presidente es, lo que propongan los honorables Representantes.

Presidente:

Pues siendo ya el último punto del Orden del Día, le agradezco a mis compañeros aquí presentes colegas de Comisión y de Congreso, sí quisieran hacer algún comentario final, diciéndoles que como ya comentaba, me siento o me doy por bien servido porque siento que la audiencia pública cumplió su propósito más de cien intervenciones que se suman a las más de cuarenta Mesas de Trabajo que hemos tenido con el Representante José Daniel López, alrededor de este tema en Bogotá y en diferentes regiones del país.

Este es un proceso que hasta ahora empieza con la Ponencia de primer debate, que tiene a su cargo el Representante José Daniel y de esa manera se deben surtir cuatro debates: dos en Cámara y dos en Senado para que la reforma a la Ley 675, sea una realidad. Yo todos los puntos los he anotado con mucha atención y mucho cuidado, pero para no extenderme más, le pido a mis compañeros de Comisión, si tienen algún comentario para cerrar la audiencia pública. José Daniel y cualquier otro que pida la palabra, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al Honorable Representante José Daniel López Jiménez:

No, en primer lugar, agradecerle a todos los ciudadanos, dirigentes sociales, gremiales, institucionales presentes, han sido más de cien intervenciones, un número muy importante de personas no solamente se han conectado a través de la plataforma Meet que es la oficial de la Cámara de Representantes, sino también por la transmisión del canal de YouTube y de las redes sociales de quienes hemos convocado a esta audiencia pública. Yo definiría esta audiencia pública con la palabra aprendizaje, creo que aprendemos muchísimo, nos llevamos muchas ideas, mucho que trabajar de cara a la Ponencia de primer debate y simplemente, aclarar cuál es la ruta que sigue ahora para todos los ciudadanos. Hemos hecho esta audiencia pública, a partir de estos insumos nos corresponde preparar la Ponencia que es el documento base para la discusión del primer debate.

Luego de eso esta Comisión, que es la Comisión Primera de la Cámara de la cual no hacemos parte solamente el doctor Uscátegui y yo, sino acá Representantes que nos han acompañado a lo largo de esta jornada como nuestro Decano y maestro que es el doctor Germán Navas Talero, que nos ha acompañado muy juicioso a lo largo de la Sesión y yo creo, que para ninguno de ustedes resulta él desconocido, siendo él una institución de este Congreso, el doctor César Lorduy que también nos acompañó y somos treinta y ocho integrantes que tendremos que deliberar, aprobar el proyecto de ley o hundirlo si hubiera una mayoría en desacuerdo y sobre todo definir con qué articulado se aprueba y luego de eso, vienen tres debates más, uno en la Plenaria de la Cámara, otro en la Comisión Primera del Senado y otro en la Plenaria del Senado, los cuales deben darse antes del 20 de junio del año 2022. Por supuesto, esperamos no demorarnos tanto, ese es el procedimiento que sigue y para todo ese debate político y parlamentario que nos espera, sin duda todos estos aportes serán de la mayor utilidad. Así que simplemente agradecerles por estar acá y felicitar al doctor Uscátegui, por la conducción acertada y garantista de esta audiencia pública. Muchas gracias.

Honorable Representante Carlos Germán Navas Talero:

Doctor José Daniel y doctor Uscátegui, yo quedé impresionado por algo que se dijo acá, en lo cual se tiene toda la razón y es que hay cierto tipo de conjuntos donde el costo de la vigilancia es muy alto, porque no se acepta el sistema de celaduría, que durante muchos años conocimos nosotros. Valdría la pena mirar ese punto, porque en realidad la gente termina pagando únicamente el vigilante, entonces buscar la manera de que se pueda volver en algunos casos, al antiguo celador bajo la responsabilidad de quienes lo contratamos. Porque sí es mucho más barato tener un celador o una pareja de celadores que pagar una institución de vigilancia donde haya intermediario que se lucre con el trabajo de estas gentes. Valdría doctores ustedes que son entendidos

en la materia, buscar la manera de compaginar estas situaciones, porque en realidad yo no puedo pintar la fachada, porque si pinto la fachada, con que pagó la vigilancia y en la vigilancia hay un tercero que se está lucrando, que es el que organiza la agencia de vigilancia, por qué no poder volver al sistema donde sea factible si son tres apartamentos en un edificio, ¿Por qué contratar una agencia de vigilancia? No entiendo, ¿quién se está lucrando con eso? No es el inquilino, es un tercero, piénselo ustedes porque me llamó la atención esa crítica que se hizo. Y muchas gracias, muy amables hasta mañana.

Presidente:

Gracias doctor Germán. ¿Algún otro Representante aquí presente quisiera intervenir en este punto de proposiciones y varios por favor? Entonces de esa manera entonces apreciada Secretaria, damos por terminada la audiencia pública y se puede levantar la sesión por favor. Agradeciéndole una vez más, a todas las personas que se hicieron presentes el día de hoy. Carlitos, excúsame que es que ya estamos en un punto de intervenciones única y exclusivamente de los Congresistas, pero desafortunadamente ya pasamos al siguiente punto del Orden del Día, pero queda ahí la inquietud para que la retomemos en nuestros próximos debates, que indiscutiblemente ese punto entre otros, que se han comentado el día de hoy, son de mucho de mucho interés de todos nosotros. Así que les agradecería dejar así por ahora y le pido a nuestra Secretaria que dé por finalizada la sesión de hoy. Muchas gracias nuevamente y nos vamos a estar viendo permanentemente en el transcurso de este trámite legislativo. Gracias

Secretaria:

A usted señor Presidente, muchas gracias, a los honorables Representantes presentes, a los invitados e inscritos en esta audiencia, manifestarle a usted y a las personas que han participado de la misma, que esta audiencia será transcrita y publicada en la Gaceta, Diario Oficial del Congreso. Además, dejar la constancia señor Presidente, que la misma fue convocada en el Canal Institucional del Congreso desde el día jueves pasado hasta el domingo, para que todos los ciudadanos pudiesen participar como hoy lo han hecho. Así que fue cumplido el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, esto para clarificar a algunas personas que participaron de la audiencia y dijeron que no se habían dado los mecanismos ni la participación ni el conocimiento a todos los ciudadanos, hay la suficiente prueba de que el Canal Institucional efectuó la convocatoria a todos los ciudadanos que quisieron participar.

Usted ha levantado la audiencia señor Presidente, doctor José Jaime Uscátegui a las 3:10 de la tarde, darle las gracias a usted, a los Honorables Representantes, a las personas que participaron en esta audiencia. Mil y mil gracias y muy buena tarde. Mañana sesión presencial con excepciones

Presidente:

Gracias, buena tarde.

Anexos: Ciento ochenta y dos (182) folios.

<p>00:00:02.234,00:00:05.234 Leonor Bazza Marquez: Buenas tardes Leonor Bazza, Miembro de la Cumbre de Propiedad Horizontal, para participar en la reunion.</p> <p>00:00:58.770,00:01:01.770 leonardo patino: Buenos días a todos. Leonardo Patiño, miembro de la Cumbre de Propiedad Horizontal.</p> <p>00:01:15.879,00:01:18.879 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Buenos días</p> <p>00:01:24.940,00:01:27.940 Horacio Jaramillo Q.: Buenos días para todos Horacio Jaramillo Q. Municipio de Envigado Departamento de Antioquia.</p> <p>00:01:27.560,00:01:30.560 Revista Propiedad Horizontal Colombia: presente la revista propiedad horizontal colombia</p> <p>00:01:28.597,00:01:31.597 Zulma Suarez: Buenos días</p> <p>00:01:44.178,00:01:47.178 Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Buen día!! Un saludo a todos y gracias por estar acá!</p> <p>00:02:56.919,00:02:59.919 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Administradora y ciudadana de propiedad horizontal Localidad de Kennedy 3115137724</p> <p>00:02:59.899,00:03:02.899 Carlos German Navas Talero HR: Buenos das avas presen</p>	<p>00:03:07.273,00:03:10.273 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Buen día para todos</p> <p>00:05:12.754,00:05:15.754 Juan Camilo Herrera: Buenos días para todos y todas. Jairo Herrera Diaz, copropietario de Conjunto Residencial</p> <p>00:06:43.729,00:06:46.729 Conjunto Residencial Terreno Verde: buenos días me pueden compartir el poryecto de ley</p> <p>00:07:47.552,00:07:50.552 porteria batara: Un ssludo desde el Eje Cafetero Nestor Hoyos Batara Parque Central PH</p> <p>00:08:21.742,00:08:24.742 Comisión Primera: Bueno días, este es el enlace para descargar el Proyecto: https://www.camara.gov.co/sites/default/files/2020-08/P.L.301-2020C%20%28PROPIEDAD%20HORIZONTAL%29.docx</p> <p>00:08:34.022,00:08:37.022 Maria Consuelo Triana: Buenos días para todos los participantes. Consuelo Triana Consejera Local propiedad horizontal Ciudad Bolivar y delegada Consejo Distrital</p> <p>00:08:55.918,00:08:58.918 Comisión Primera: se encuentra publicado en la página web www.camara.gov.co y en la Gaceta del congreso 714 de 2020</p> <p>00:09:32.357,00:09:35.357 daniel vasquez franco: Buen día, un saludo para todos, desde Fedelonjas, deseándoles una extraordinaria semana.</p>
<p>00:09:49.348,00:09:52.348 carlos alberto unigarro paz: Carlos Alberto Unigarro Paz del Ministerio de Justicia y del Derecho, buenos días, estoy conectado</p> <p>00:10:02.381,00:10:05.381 ofelia betsabe barros garcia: Buenos días Ofelia Barros, presente</p> <p>00:10:13.940,00:10:16.940 Sandra Forero: Buenos días. Sandra Forero, Presidente de CAMACOL, presente.</p> <p>00:10:17.981,00:10:20.981 COORDINACION CAPH BOGOTA: El Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogota saluda cordialmente.</p> <p>00:10:25.505,00:10:28.505 Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Un saludo a todos y bienvenidos!! Gracias por estar acá!</p> <p>00:10:32.868,00:10:35.868 CORPORACION PH: Diana Carolina Ruiz Muñoz Directora ejecutiva de la ACEPH</p> <p>00:10:35.100,00:10:38.100 Edwin Zarto: buenos días liga de consumidores propiedad horizontal Bogotá, presente</p> <p>00:10:52.981,00:10:55.981 Dirección Acecolombia: Cordial saludo. Carlos Betancourt, Director Ejecutivo de ACECOLOMBIA.</p> <p>00:11:34.575,00:11:37.575 María Camila Zambrano Parra: Buen día para todos, el Director Alexander Reina del IDPAC se conecta en unos minutos. Muchas gracias.</p>	<p>00:13:22.381,00:13:25.381 Jorge Enrique Hernández: Jorge Enrique Hernández presente</p> <p>00:13:30.689,00:13:33.689 Beatriz Elena García Franco: Gracias por esta oportunidad Beatriz Garcia en nombre propio desde IBAGUE.</p> <p>00:13:41.584,00:13:44.584 Horacio Jaramillo Q.: Horacio Jaramillo Q Tecnologo en Gestion de Propiedad Horizontal ,Consejero del Concejo Territorial del Municipio de Envigado en representación del Sector de Unidades Residenciales y todo lo relacionado con Propiedad Horizontal. Deseo intervenir.</p> <p>00:14:31.965,00:14:34.965 Eliana Restrepo Yepes: Buenos Días, Eliana Restrepo Yepes, asesora en materia de propiedad horizontal. Deseo intervenir. Gracias!</p> <p>00:14:34.261,00:14:37.261 Comisión Primera: Transmisión en directo por YouTube: https://youtu.be/BEOqahBBHp0</p> <p>00:14:51.537,00:14:54.537 Teresa Leyva: Buenos días y gracias por la invitación</p> <p>00:15:12.713,00:15:15.713 Maria Gladys Arenas Usme: Buenos días gracias por la invitación, soy tecnólogo SENA en Administración de la propiedad horizontal. muchos éxitos.</p> <p>00:17:44.397,00:17:47.397 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Pehvles Lorena Carvajal Sanchez Aprendiz del SENA en Tecnologia de Gestion de la Propiedad Horizontal. Agradecida con el Representante por escuchar las iniciativas de la ciudadanía e impulsar la reforma de la ley 675 de 2001.</p>

<p>00:17:46.046,00:17:49.046 Francisco Bedoya: Buenos días Francisco Bedoya Tengo un mensaje del Director del Sena frente al proyecto de Ley</p> <p>00:18:19.122,00:18:22.122 Diana Mora: Dra. Amparo y Honorables Representantes, del Ministerio TIC esta conectado el Dr. Marco Sanchez de la Dirección de Gobierno Digital del Ministerio.</p> <p>00:18:24.744,00:18:27.744 Isaac Martín: Buenos días señores Representantes y compañeros soy Tecnóloga de Propiedad Horizontal y tengo varias inquietudes textualmente estoy interesada en la participación</p> <p>00:19:57.783,00:20:00.783 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Por favor 3 minutos es muy poco, no se dice nada. POR QUE NOS DAN 5 MINUTOS A LAS ORGANIZACIONES DE PH-GRACIAS-</p> <p>00:20:35.366,00:20:38.366 Mauricio Rodríguez Gaitán: Buenos Dias, respetuoso saludo a los Congresistas y asistentes a resta audiencia publica de mi parte y a nombre de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.</p> <p>00:20:52.347,00:20:55.347 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Ustedes dijeron que querían escucharnos, por favor denos los 5 minutos.</p> <p>00:20:54.627,00:20:57.627 Eve Polanco: Buenos días queremos participar con un aporte que consideramos valioso para este proyecto de ley , no sin antes expresar nuestros agradecimientos por la invitación a compartir las experiencias que fortalecen esta ley. EVE POLANCO BECERRA - GERENTE 1 -SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD.</p>	<p>00:21:27.210,00:21:30.210 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Buenos días, gracias por el espacio</p> <p>00:22:15.610,00:22:18.610 Edgar Goyeneche: Muy buenos días a tod@s..Edgar Goyeneche Muñoz Mesa Nacional de Propiedad Horizontal Bogotá... Para solicitar la palabra..mil gracias..</p> <p>00:22:36.018,00:22:39.018 JUAN DIEGO DIAZ: Si es posible solicito una intervención de aporte</p> <p>00:22:56.506,00:22:59.506 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Estanislao Rozo RCI Inmobiliarios - Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>00:22:56.789,00:22:59.789 JUAN DIEGO DIAZ: Muchas gracias por permitirnos participar</p> <p>00:23:01.399,00:23:04.399 nancy jeannette Espinosa Hurtado: Buenos días, a los Honorables Congresistas y a todos los asistentes a esta audiencia. Nancy Jeannette Espinosa Hurtado, Consejo Local de Propiedad Horizontal localidad de Usaquen.</p> <p>00:23:39.103,00:23:42.103 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Gracias por el uso de la palabra, valiosos minutos</p> <p>00:23:45.561,00:23:48.561 JUAN DIEGO DIAZ: Juan Diego Díaz - AssistPro SAS- empresa asesora de PH residencial</p> <p>00:23:52.015,00:23:55.015 carlos alberto unigarro paz: Buenos días, reiterando que Carlos Alberto Unigarro Paz, del Ministerio de Justicia y del Derecho, delegado para intervenir en esta audiencia.</p>
<p>00:23:53.154,00:23:56.154 Londer Camargo: Muy buenos días, ante la cantidad de personas que desean intervenir, quiero por este medio solicitar que se incluya las responsabilidades que las distintas instancias del gobierno de la copropiedad (Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración, Administradores,) y demás ocupantes de las copropiedades (propietarios, arrendatarios, personal de vigilancia, aseo y mantenimiento) tienen en la gestión integral de riesgos que tiene la copropiedad.</p> <p>00:23:57.965,00:24:00.965 Luz Dary Carcamo Bernal: Buenos días. Luz Dary Carcamo, en representación de APH SAS Barranquilla</p> <p>00:24:11.177,00:24:14.177 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Participar</p> <p>00:24:18.241,00:24:21.241 José Vicente Velandia Amaya: Buen día. Una sugerencia para los participantes: NO MAS SALUDOS. Ya se hicieron al inicio. Gracias.</p> <p>00:24:33.469,00:24:36.469 Janeth Huertas Bohorquez: LA C3NACI LA CUMBRE NACIONAL DE PH PRESENTE</p> <p>00:25:00.887,00:25:03.887 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Buen día, agradecemos este espacio, el proyecto tiene aspectos muy importantes que resuelven algunas dificultades que no eran de fácil solución en el régimen de la ley 675.</p> <p>00:25:24.303,00:25:27.303 María Camila Zambrano Parra: Por favor les agradecería me pudieran confirmar en qué orden quedó la participación del Director Alexander Reina del IDPAC.</p>	<p>00:25:34.387,00:25:37.387 nancy jeannette Espinosa Hurtado: eso también se logra buscando la profesionalizacion de la Propiedad Horizontal.</p> <p>00:25:48.869,00:25:51.869 bycaltagerenciasas Alta gerencia: Buenos Día Para todos por parte de B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD, en cabeza de la dirección jurídica, agradecemos este espacio de participación para la propiedad horizontal.</p> <p>00:26:42.881,00:26:45.881 ECQ: Buenos días. Se debe REGLAMENTAR la Ley 675 y complementar y reformar puntualmente algunos artículos. Crear organismos de registro, control y sancionamiento o juzgamiento de los órganos de administración y control de la Propiedad Horizontal</p> <p>00:26:47.255,00:26:50.255 Francy Edith Tafur devia: Dirección Regional Serviljonas Tolima. Presente Francy Edith Tafur Devia</p> <p>00:26:58.777,00:27:01.777 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: La forma de gestionar bienes comunes de uso exclusivo, la gestión financiera, la gestión de la copropiedad por etapas o niveles, las condiciones de entrega inicial de los proyectos.</p> <p>00:27:48.617,00:27:51.617 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: BUEN día pido la PALABRA</p> <p>00:28:58.670,00:29:01.670 JUAN CARLOS MONTOYA: SALUDOS DR. MOLANO DESDE MEDELLIN</p> <p>00:29:47.780,00:29:50.780 Juan Fernando Pulgarin Acosta: Soy Juan PULGARIN de FENALCO Antioquia. Saludos</p>

<p>00:30:31.517,00:30:34.517 Jaime Baute: Pido palabra</p> <p>00:31:16.796,00:31:19.796 RedCiudadana PH germán BullaMontaña: buen día, para todos ... Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, 16 años promoviendo Una Política Ciudadana de Estado de Propiedad Horizontal. Germán Bulla Montaña</p> <p>00:32:18.866,00:32:21.866 Teresa Leyva: Quisiera saber dónde consigo el proyecto o como hago para obtenerlo.</p> <p>00:32:32.330,00:32:35.330 Eve Polanco: SOLICITO LA PALABRA, MUCHAS GRACIAS</p> <p>00:32:39.074,00:32:42.074 Carlos Tobon: Por favor, si me pueden dar la palabra. CARLOS TOBON Bogotá.</p> <p>00:32:42.504,00:32:45.504 liz triana: Link Point Inmobiliarios SAS presente</p> <p>00:33:55.606,00:33:58.606 ECQ: Esperanza Camacho, propietaria y fiscal Aso. Mesa Ciudadana de P.H. Miembro comité P.H. FEDELONJAS. Buenos días. Se debe REGLAMENTAR la Ley 675 y complementar, actualizar y reformar puntualmente algunos artículos. Crear organismos de registro, control y sancionamiento o juzgamiento de los órganos de administración y control de la Propiedad Horizontal</p> <p>00:34:10.416,00:34:13.416 María Eugenia franco Pérez: servilonjas tiene también programas de capacitación muy buenos</p> <p>00:34:51.212,00:34:54.212</p>	<p>Su inmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su parágrafo crea solidaridad en una obligación donde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante.</p> <p>00:36:10.199,00:36:13.199 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: buenos dias mucho gusto alvaro beltran amortegui</p> <p>00:36:13.949,00:36:16.949 juan tejeiro: En Icata 1 en la ciudad de Bogotá, se hace impresionante el manejo de la ley de PH y del la ley 195. un manejo denigrante que daña la convivencia y hace imposible la paz. En Icata 1, hemos encontrado corrupcion, conflicto de intereses y amenazas contra la integridad fisica de las personas que respetuosamente exigen sus derechos a la informacion clara en cuanto a las finanzas y contratos, Soy Juan Tejeiro Medina, propietario en ICATA 1, Carrera 14 Bis-153-81 en Bogotá</p> <p>00:37:12.661,00:37:15.661 carlos abisambra: Buen día, Quisiera intervenir.</p> <p>00:37:14.109,00:37:17.109 nancy jeannette Espinosa Hurtado: Se debe a través de esta reforma profesionalizar, si se busca darle un mejor desarrollo del Administrador, no es posible que se imputen tantas responsabilidades a los administradores y solo se solicite un curso de 12 0 horas, hay que recordar que el Administrador es un Gerente de propiedad Horizontal, la propiedad horizontal se debe como una pequeña, mediana o gran empresa dependiendo de su presupuesto.</p> <p>00:37:15.030,00:37:18.030 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: buenos dias mucho gusto le habla Alvaro Beltran Amortegui</p> <p>00:37:51.313,00:37:54.313 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: pregunto si se me va a dar la oportunidad de hablar como lo he solicitado</p>
<p>00:37:58.464,00:38:01.464 Alberto Vargas: La Ley 675 nunca menciona al señor Contador y le adjudica toda la responsabilidad de la contabilidad del conjunto al Administrador. Nunca el Administrador podrá ser el Contador porque no puede ser juez y parte. Sugiero introducir la figura del Contador asignándole explícitamente sus responsabilidades en la PH.</p> <p>00:39:34.130,00:39:37.130 Isaac Martín: Mi punto textual se han contemplado en el Proyecto el pago de las expensas a las personas que tienen reservas del Patrimonio Familiar y pasan los años y no pagan las cuotas de Administración? hay alguna medida que los obliguen a cancelar, para no afectar los Presupuestos en los Conjuntos .</p> <p>00:40:42.194,00:40:45.194 José Vicente Velandia Amaya: De acuerdo con la opinión de Alberto Vargas: Se debe contemplar en la nueva Ley complementaria la RESPONSABILIDAD que le debe asistir al Contador y no exclusivamente en cabeza del Administrador.</p> <p>00:41:44.955,00:41:47.955 COORDINACION CAPH BOGOTA: Gracias a la Dra. Sandra Forero y Dr. Daniel Vasquez por sus intervenciones. CAPH BOGOTA</p> <p>00:41:46.944,00:41:49.944 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: El señor Jorge Enrique Hernandez me cede su intervencion requerimos saber si es posible</p> <p>00:42:00.681,00:42:03.681 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>00:42:52.336,00:42:55.336 pedro martin letrado duran: pedro letrado puedo participar una pregunta nomas</p> <p>00:43:15.213,00:43:18.213</p>	<p>ECQ: De acuerdo totalmente con exposición Daniel Vásquez. Exposición juiciosa y obedece a las necesidades de los propietarios para quienes la LEY debe proporcionar seguridad en la administración de sus expensas para cumplir con el derecho constitucional de VIVIENDA DIGNA cuando se tienen normas que aseguren áreas comunes debidamente mantenidas, conservadas y que ofrezcan seguridad a unidades privadas. El legislador debe tener presente que se trata de ley que ampara VIVIENDAS DIGNAS y DINEROS SOCIALES</p> <p>00:46:55.196,00:46:58.196 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: De acuerdo con lo que dice Dirección Acecolombia</p> <p>00:47:18.436,00:47:21.436 Doris Forero: Se debe hacer una ley exclusiva para PH residencial y mixta. Y otra para otros casos no residencial</p> <p>00:47:27.089,00:47:30.089 Fernando Estupiñan Vargas - MINCIT: Buenos días par tod@s, reporto participación desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Fernando Estupiñan Vargas - Director de Análisis Sectorial y Promoción</p> <p>00:47:59.189,00:48:02.189 nancy jeannette Espinosa Hurtado: PIDO LA PALABRA, CONSEJO LOCAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIDAD USAQUEN , NANCY JEANNETTE ESPINOSA HURTADO</p> <p>00:48:11.673,00:48:14.673 juan tejeiro: El gran problema de estas leyes es el enredo y la complicacion para acceder a las relaciones de gastos, la ley 675 es tan incompleta que permite se convierta en un negocio de corrupcion y conflictos de intereses</p> <p>00:48:15.313,00:48:18.313 APH S.A.S: Buen punto de ACECOLOMBIA</p> <p>00:48:20.397,00:48:23.397 Ingrid Hernandez: Excelente intervencion.</p>

<p>00:48:29.601,00:48:32.601 Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Muchas gracias!!</p> <p>00:48:39.605,00:48:42.605 HUVER RAMOS: Perfecto accelombia</p> <p>00:48:52.379,00:48:55.379 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>00:49:04.087,00:49:07.087 SANTANDER BARRAZA: Pido la palabra en nombre del colegio de administradores de propiedad horizontal de Barranquilla</p> <p>00:49:16.581,00:49:19.581 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: En qué email podemos radicar nuevas observaciones para enriquecer esta tarea?</p> <p>00:49:26.389,00:49:29.389 SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza</p> <p>00:49:32.121,00:49:35.121 SANTANDER BARRAZA: Pido la plabea</p> <p>00:49:35.805,00:49:38.805 SANTANDER BARRAZA: Palabra</p> <p>00:50:12.385,00:50:15.385 COORDINACION CAPH BOGOTA: Por favor escuchar al Dr. Santander Barraza.</p>	<p>00:51:05.743,00:51:08.743 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Las multijuntas son:TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CAPITULO I De la Multijunta ARTÍCULO 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien</p> <p>00:51:13.037,00:51:16.037 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: seria bueno que lean</p> <p>00:51:44.659,00:51:47.659 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su parágrafo crea solidaridad en una obligación dónde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante. Robert Vargas Suinmobiliaria, Cámara Cacional Inmobiliaria.</p> <p>00:52:53.006,00:52:56.006 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad,.</p> <p>00:52:58.585,00:53:01.585 ECQ: Se debe limitar el número de unidades privadas que bajo una misma copropiedad de P.H. para que un administrador, persona natural o por delegatura de una entidad administradora, pueda tener.Actualmente hay administradores que a un mismo tiempo aceptan o son obligados a "administrar" dos o más edificios, conjuntos o unidades cerradas.</p> <p>00:53:20.546,00:53:23.546 Alberto Vargas: Las reuniones de segunda convocatoria, hoy en día están sujetas a que se debe realizar el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial y por si fuera poco debe ser a las</p>
<p>8:00 PM. Sugiero que estas condiciones se deben eliminar permitiendo una flexibilización y libertad en el manejo del tiempo para realizar la reunión de segunda convocatoria.</p> <p>00:54:12.220,00:54:15.220 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>00:54:15.103,00:54:18.103 Administración Centro Comercial Paragütas: muy importante debido a que las propiedades horizontales son sin animo de lucro exonerarlas de presentaciòn y pagos de RETEICA nivel MUNICIPAL.</p> <p>00:55:06.370,00:55:09.370 Alexandra B: Se necesita con urgencia una entidad como UNA SUPERINTENDENCIA... Para poder presentar las PQR de los propietarios de los dolientes... Se ven y se viven muchos abusos por parte de administradores y de consejeros. Ignorando a la asamblea...</p> <p>00:55:21.515,00:55:24.515 José Vicente Velandia Amaya: La reunión de segunda convocatoria debe ser una hora después de la convocatoria, el mismo día, para respetar la asistencia y el tiempo de los que SÍ participaron.</p> <p>00:55:53.857,00:55:56.857 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Las normas civiles y comerciales hacen referencia a las obligaciones del administrador, el código de convivencia a las relaciones entre las personas con su debida modelacion sancionatoria. Será que seguimos reglando lo ya reglado? Porque no impulsar a que la justicia realmente opere, en manos de las alcaldías la vigilancia? Con que recursos?....</p> <p>00:56:03.571,00:56:06.571 juan tejeiro: Es tan necesario que la ley aclare las responsabilidades de los miembros de un consejo de administracion que aparte totalmente que y quién. en mi conjunto estamos amarrados por la serie de procesos que debemos tomar para acceder a la atencion e información y si se logra pasar ese muro. la señora de la administración nos toma por acoso o abuso y ley de la mujer y si seguimos reclamando...ley para tercera edad. son un monton de modificaciones que deben hacerse que , es preferible derogar y crear u</p>	<p>00:56:35.674,00:56:38.674 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Tú</p> <p>10:48 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>00:56:54.261,00:56:57.261 pedro martin letrado duran: Solicito se nos envíe ese proyecto al correo para que sea bien analizado gracias</p> <p>00:57:37.937,00:57:40.937 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: 1. Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad. MUY BIEN</p> <p>00:57:45.598,00:57:48.598 "QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Representante, solicito aval para tramitar la Emisora por la emisora Radio Medina Stereo, emisora de la PH</p> <p>00:58:33.120,00:58:36.120 Administración Centro Comercial Paragütas: muy buenos días es urgente presentar alivios a las copropiedades ya que ellos cargan muchas responsabilidades del gobierno, como lo es la seguridad, aseo alumbrado publico y demas.</p> <p>00:59:01.015,00:59:04.015 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 61º. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. MUY BIEN

<p>00:59:07.610,00:59:10.610</p> <p>Teresa Leyva: Quisiera dejar las siguientes inquietudes:</p> <p>1_ la propiedad horizontal es una organización privada de todo, para el estado menos para pagar impuestos.</p> <p>2-la propiedad horizontal es un modelo de vida que ya llega a un 75% donde no se ha tenido en cuenta los diferentes estratos que allí convergen hay copropiedades que sus viviendas son de 37 metros cuadrados para una familia de 4 o 5 personas, requieren de una normatividad diferente ellos no deben ser privados;</p> <p>00:59:11.659,00:59:14.659</p> <p>John Jairo Rendon: La Ley debe contemplar tarifas a cobrar por los administradores de Propiedad Horizontal. Adicionalmente el Administrador bien sea persona natural o jurídica, debe ser Profesional universitario</p> <p>00:59:39.917,00:59:42.917</p> <p>Alberto Vargas: Atendiendo que la PH es sin ánimo de lucro esta figura debería ser objeto de consideración, por las empresas prestadoras del servicio de telefonía e internet, de tal forma que sus tarifas con respecto a la PH fueran las mismas del régimen residencial.</p> <p>01:00:27.835,01:00:30.835</p> <p>APH S.A.S: EN mi condición de Representante del GREMIO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PH - GNAPH consideramos de suma importancia definir la IDONEIDAD del Administrador. Es urgente teniendo en cuenta el crecimiento de la PH en Colombia y la importancia de esta en la economía del país. De igual forma y de importancia es la obligatoriedad de la formación en vivir en PH de cada propietarios que ingrese al regimen de PH, sea esta condición necesaria para la entrega del inmueble.</p> <p>01:00:41.472,01:00:44.472</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: los comités de convivencia NO tienen facultades sancionatorias.</p> <p>01:00:56.683,01:00:59.683</p>	<p>José Vicente Velandia Amaya: Hay que precisar las funciones del Consejo de Administración, la realidad hoy es que los Consejos en su gran mayoría son COADMINISTRADORES le ordenan que hacer al administrador incluso desconociendo el presupuesto aprobado en Asamblea General. Se tiene un concepto errado que el Consejo de nombra para HACER obras, al punto que se les juzga porque NO hicieron nada.</p> <p>01:01:18.102,01:01:21.102</p> <p>HUVER RAMOS: Buen día para todos mi gran preocupación y solicitud de manera respetuosa es que se pueda incluir en la ley que para conjuntos residenciales de gran volumen de unidades residenciales sean representadas por algún dueño por piso o por torres</p> <p>01:02:19.152,01:02:22.152</p> <p>aserph sas: Importante reglamentar la función de las constructoras para que sean claras al momento de vender las unidades de vivienda o comerciales para que el comprador conozca a que tiene derecho y cuales son sus limitaciones, así se minimizan los conflictos generados por el desconocimiento de sus limitaciones</p> <p>01:02:33.284,01:02:36.284</p> <p>Juan Tejeiro: Yo Juan Carlos Tejeiro, creo que es tan importante la ley de Ph, que deben generarse inclusive, un instituto especial para administrar dicho cumplimiento junto a un ejecutivo pues, es en la vivienda donde se comparte la vida y la paz de los propietarios e incluir que en pandemia se genere la micro empresa. Verdaderos carteles de corrupción han permitido con estas leyes débiles que hasta candidatos en campaña se allegan a las copropiedades para hacer sus promesas y aliarse con los administradores</p> <p>01:03:07.380,01:03:10.380</p> <p>Su inmobiliaria Robert Vargas Colombia: Hay un asunto que aún no se resuelve, es la falta de respuesta como estrategia de cansar al reclamante dentro de la ph, o simplemente para llevarlo a que tenga más cargas y se vea obligado a pagar más y quedarse callado, útil sería limitar el tiempo de respuesta con una sanción a la admon que aplica está táctica, por ejemplo el silencio administrativo positivo a favor del reclamante.</p> <p>01:03:27.165,01:03:30.165</p> <p>aserph sas: Definir también las limitaciones éticas que tiene un propietario para formar parte de un consejo de administración</p>
<p>01:04:15.374,01:04:18.374</p> <p>Irma Gonzalez: Buenos días como lo manifestó Carlos Betancur se debe incluir un capítulo para los centros comerciales que funcionan como propiedad horizontal</p> <p>01:04:44.066,01:04:47.066</p> <p>Alexander Reina Otero: En nombre del IDPAC estará María Camila como asesora de Dirección del IDPAC atenta a todas las observaciones</p> <p>01:04:47.794,01:04:50.794</p> <p>Servicios P.H Gerson Lozano Galindo: Es muy importantes que estén claras las funciones de los consejeros de administración para que no abusen o coadministren</p> <p>01:05:05.406,01:05:08.406</p> <p>ECQ: Señor legislador, este sistema y sus actuales y futuros usuarios deben ser informados detalladamente en todo aquello que implica vivir en Propiedad Horizontal. Se deben aminorar los problemas frente al desconocimiento de obligaciones que se adquieren cuando se compra en P.H. Si bien es cierto la P.H. es de carácter privado, es la P.H. una disposición del Establecimiento su existencia.</p> <p>01:05:06.283,01:05:09.283</p> <p>María Gladys Arenas Usme: Por favor que se agregue al proyecto de ley un alivio en pago de impuestos en la Dian entre otros, a las copropiedades que den la oportunidad a administradores por profesión que tengan solvencia de idoneidad en propiedad horizontal ya que aun que SOY TECNOLGO SENA en administración de propiedad horizontal, diplomado, congresos, conversatorios, simposios, estudios con el IDEPAC Y la universidad nacional el ley 1801 de policía y convivencia en ph, servicio al cliente, primer respondiente en salud,</p> <p>01:05:48.250,01:05:51.250</p> <p>Juan To: Importante participación de usuarios PH, no solo gremios!</p> <p>01:05:56.644,01:05:59.644</p> <p>Manuel Pinzón Sánchez: Señor presidente de esta audiencia y la ciudadanía a que horas podemos participar</p>	<p>01:06:01.096,01:06:04.096</p> <p>José Vicente Velandia Amaya: De acuerdo con ASERPH: se debe definir en las unidades de varias torres quien la representaría, puesto que una Asamblea General de 200 o más personas es inmanejable y se aprovecha esta circunstancia para cometer arbitrariedades.</p> <p>01:06:24.994,01:06:27.994</p> <p>Teresa Leyva: En propiedad horizontal, los problemas más graves nacen en su mayoría por cartera morosa; es allí donde vemos como el Estado nos impone ciertos costos que al contrario de haya la competencia en servicio y precio nos impone que se pague no menos de igualmente obliga a contratar un seguro que nadie le obliga a cumplir con lo contratado, es un dinero perdido.</p> <p>01:06:26.744,01:06:29.744</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen día pido la PALABRA</p> <p>01:06:37.417,01:06:40.417</p> <p>BELLA TERRA P.H: Buen día, importante dejar clara la función de los curadores y oficinas de planeación, de reconocer los acuerdos establecidos en reglamento de propiedad Horizontal</p> <p>01:06:54.415,01:06:57.415</p> <p>María Gladys Arenas Usme: entre otros nos exigen años de experiencia y no nos dan la oportunidad gracia y muchos éxitos.</p> <p>01:07:11.088,01:07:14.088</p> <p>BELLA TERRA P.H: Siempre que no contraríen las normas urbanística</p> <p>01:07:36.355,01:07:39.355</p> <p>José Vicente Velandia Amaya: Hay que dar prioridad a quienes NO somos representantes de gremios, sino simple copropietarios con inquietudes que nos está afectando.</p> <p>01:08:02.430,01:08:05.430</p>

<p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: buenos días a todos</p> <p>01:08:59.296,01:09:02.296 APH S.A.S: Otro punto importante y que no se puede desconocer es la urgencia de formación a los servidores públicos en materia de PH y resolución de conflictos</p> <p>01:09:16.121,01:09:19.121 Administración Centro Comercial Paragüitas: FUNDAMENTAL LIBRAR DE RESPONSABILIDADES TRIBUTARIAS A LAS COPROPIEDADES.</p> <p>01:10:05.881,01:10:08.881 claudia zuluaga: la Doctora Hilda serai bueno que estudiara mejor la reforma no concreto nada, muy debil su concepto para ser alguien en representacion del ministerio interior.</p> <p>01:11:03.057,01:11:06.057 ECQ: SE DEBE CAPACITAR A POSIBLES USUARIOS DE P.H.</p> <p>01:11:05.843,01:11:08.843 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Hay un asunto que aún no se resuelve, es la falta de respuesta como estrategia de cansar al reclamante dentro la ph, o simple mente para llevarlo a que tenga mas cargas y se vea obligado a pagar más y quedarse callado, útil sería limitar el tiempo de un respuesta con una sanción a la admon que aplica está táctica, por ejemplo el silencio administrativo positivo a favor del reclamante</p> <p>01:11:16.772,01:11:19.772 APH S.A.S: El aporte ecoomico de la PH a la economía del País es cada día más creciente. A manera de ejemplo en donde existia una vivienda unifamiliar que aportaba al impueto predial (x) suma, ahora se encuentra una edificación multifamiliar que aporta (x) suma elevada a la n veces</p> <p>01:11:31.620,01:11:34.620 Janeth Huertas Bohorquez: Dra Hilda es lo que estamos haciendo en la mesa nacional de ph</p>	<p>01:11:54.110,01:11:57.110 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su parágrafo crea solidaridad en una obligación dónde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante. Robert Vargas Suinmobiliaria, Cámara Cacional Inmobiliaria</p> <p>01:11:54.841,01:11:57.841 José Vicente Velandia Amaya: Hay que tener en cuenta en esta Ley una entidad que controle la PH, puede ser la SUPERINTENDENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>01:12:01.727,01:12:04.727 aserph sas: Importante que se ponga en practica lo expresado por la doctora Hilda, la creacion de los consejos locales y lis consejos distritales permite una participacion activa de los actores de la proiedad Horizontal con las autoridades en cada region del pais, en razon a que normalmente las autoridades tienen muy poco conocimiento de la normativa de la Propiedad Horizontal</p> <p>01:12:10.300,01:12:13.300 bycaltagerenciasas Alta gerencia: El ministerio del interior sefun el artículo 126 ya posee un borrador de un proyecto de reglamentación frente al Consejo Nacional de propiedad horizontal.</p> <p>01:12:12.834,01:12:15.834 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: CAPITULO III Órganos de Administración y Gobierno ARTÍCULO 89°. Órganos de Gobierno. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias: 1. Las Asambleas de Copropietarios de cada una de las propiedades horizontales que conforman la unidad inmobiliaria. 2. La Multijunta estará confirmada por un representante escogido por cada una de las copropiedades que integran la unidad inmobiliaria la cual adoptará las decisiones y ejercerá las atribuciones previstas en el reglamento de la respectiva Uni</p> <p>01:12:16.864,01:12:19.864 GERMAN MOLANO BAQUERO: Dra Hilda saludo desde el CAPH BOGOTA</p>
<p>01:12:32.705,01:12:35.705 juan tejeiro: Juan Carlos Tejeiro Medina, Hcer leyes con lenguaje inclusivo y no solo leyes para que las entiendan los abogados y contadores unicamente, un abogado a escribe y solo la entiende el y el millon de ciudadanos co propietarios quedamos mudos por no entender o desconocer el derecho</p> <p>01:13:03.032,01:13:06.032 BELLA TERRA P.H: Limitar la participación de los Consejeros en la contratación de la Copropiedad</p> <p>01:13:12.960,01:13:15.960 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante uscategui como medio comunitario y representantes egresados de la carrera de propiedad horizontal del SENA , solicitamos la palabra , gracias nos puede indicar en que turno estaríamos</p> <p>01:13:32.451,01:13:35.451 jairo arciniegas: Es importante que se deje en todas las coopropiedad que quien nombre el administrador sea la asamblea ya que en muchas se nombra a personas que se quedan ancladas y no cumplen con su obligaciones Entonces que en todas la asamblea los nombre</p> <p>01:13:37.664,01:13:40.664 GERMAN MOLANO BAQUERO: Bella Terra, dio en el clavo.</p> <p>01:13:53.859,01:13:56.859 DIANA CAROLINA RUIZ MUÑOZ: 45555</p> <p>01:14:17.846,01:14:20.846 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 96°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese la plataforma digital del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, a cargo del Ministerio del Interior, en el cual deberá inscribirse</p>	<p>todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. Sinembargo</p> <p>01:14:27.438,01:14:30.438 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Debe profesionalizarse la administración de la PH. Debe ser profesionales los administradores de PH.</p> <p>01:15:03.664,01:15:06.664 nancy jeannette Espinosa Hurtado: Dentro del proyecto se plantea el Registro Único de administradores, de la idoneidad, pero no le dan la importancia de la profesión, No pueden imputar a los administradores tantas responsabilidades que van desde la culpa leve hasta el dolo y se siga pensando en que sean de formación técnica, se debe considerar que se tiene además el manejo de grandes presupuestos y no solo eso sino el patrimonio de cada una de las unidades de vivienda y zonas comunes.</p> <p>01:15:22.480,01:15:25.480 APH S.A.S: El registro único es fundamental, partiendo de la exposiciónn de motivos que manciólló generalizando los adminisitaadores como delincuentes, no siendo esa la realidad, dada la existencia de una gran mayoría de administradores sobresalientes en la ejecución de su profesión mal llamada hoy oficio.</p> <p>01:15:26.330,01:15:29.330 Teresa Leyva: En cuanto a las diferentes propiedades horizontales, existen propiedades horizontales abiertas y separadas, que son aquellas que las une de pronto por una pared, pero no comparten zonas comunes ni servicios comunes pero que han sido requeridas para paz y salvos ante negocios por vía notarial y procesos que nada tienen que ver con una cuota de administración</p> <p>01:15:32.087,01:15:35.087 ECQ: Cuando se certifica bajo Normas se debe comprobar conocimiento y experincia con AUDITORIAS que evidencien esos conocimientos y no con examencitos o certificaditos.</p> <p>01:15:41.546,01:15:44.546 José Vicente Velandia Amaya: NO es práctico que el Administrador lo nombre la Asamblea General, es más fácil poner de acuerdo a 3 o 5 miembros del Consejo y no a 200 asambleistas.</p>

<p>01:16:13.269,01:16:16.269 GERMAN MOLANO BAQUERO: Al administrador debe designarlo la asamblea</p> <p>01:16:24.424,01:16:27.424 Neli Alexandra Carvajal: buen día mi nombre Neli Alexandra, soy propietaria y he tenido que vivir como los administradores, nos han robado millones de pesos. Se les ha demandado y fiscalía no ha realizado nada. Por eso importante el tener odentificadas las personas que ejercen este oficio. Deben ser idoneos. Así mismo exigir a los cnsejeros. Tenemos consejeros que no estan capacitados y llevan a la copropiedad a un deterioro y estos no son castigados...Estas personas manejan millones de pesos OJO</p> <p>01:16:26.264,01:16:29.264 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: De acuerdo,</p> <p>01:16:53.474,01:16:56.474 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Nosotros los administradores ya estamos registrados en varias entidades como camara de comercio, alcaldías,RUES,registro de informacion tributaria y RNT,REGISTRO Instrumentos publicos, etc</p> <p>01:16:53.532,01:16:56.532 Servicios P.H Gerson Lozano Galindo: Gerson Lozano Galindo administrador de propiedad horizontal de cucuta, miembro agremiado de servilonjas telefono 3502778763</p> <p>01:16:54.463,01:16:57.463 aserph sas: Seria importante que quienes por parte de las autoridades se encarguen de manejar la Propiedad Horizontal, reciban una capacitacion sobre la norma, incluyendo los alcaldes, para que pueda haber coherencia en la aplicacion de la ley</p> <p>01:16:56.576,01:16:59.576 ECQ: José Vicente Velandia Amaya. También es más amañable por ser menos personas quienes eligen</p>	<p>01:17:13.554,01:17:16.554 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: La idea seria unificar estos registros.</p> <p>01:17:54.787,01:17:57.787 APH S.A.S: DE acuerdo con el Dr GERMAN MOLANO, el administrador debe ser nombrado por la asamblea general de propietarios y de esa manera existirá democracia en su elección</p> <p>01:18:04.806,01:18:07.806 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>01:18:09.960,01:18:12.960 juan tejeiro: Una ley que no funciona y no protege a los propietarios para que? debe crearse LA CATEDRA DE PROPIEDAD HORIZONTAL,</p> <p>01:19:17.309,01:19:20.309 APH S.A.S: El Gobierno Colombiano está ne mora de expedir el decreto reglamentario de la Ley 675 de 2001 y de definiri la idoneiadd del administrador de PH</p> <p>01:19:21.738,01:19:24.738 nancy jeannette Espinosa Hurtado: como miden la Idoneidad del Administrador, es mejor profesionalizar</p> <p>01:19:40.107,01:19:43.107 Jorge Enrique Hernández: registro si pero no así</p> <p>01:20:26.069,01:20:29.069 Janneth Zuleta: Cordial Saludo, solicito autorización para intervenir. Janneth Zuleta Gaviria, Vicepresidente del sector de Centros Comerciales de Fenalco Antioquia.</p> <p>01:20:45.150,01:20:48.150</p>
<p>ECQ: nancy jeannette Espinosa Hurtado.Mediante auditorias en su campo de acción.</p> <p>01:20:50.738,01:20:53.738 Teresa Leyva: Las multijuntas no es procedente debido a que el ordenador del gasto es la asamblea y esta contempla los gastos para el mantenimiento y sostenimiento de zonas comunes no para terceros, además la constitución contemple la libre asociación y aquí hay dos factores contradictorios un aporte para terceros y la vulneración a la libre asociacion</p> <p>01:20:51.396,01:20:54.396 juan tejeiro: pero la catedra no solamente para quien quiere ser ADMINISTRADOR, una catedra en colegios que enseñe algo tan importante como vivir feliz donde invirtio su dinero. Icata 1 es un infierno por culpa de esa desigualdad en conocimiento de ley y no todos somos abogados o contadores y menos administradores de la propiedad horizontal</p> <p>01:20:55.602,01:20:58.602 Jorge Enrique Hernández: como obtener la experiencia a exigir si se niega la oportunidad de adquirirla?</p> <p>01:21:27.680,01:21:30.680 Neli Alexandra Carvajal: Si se deja estipulado solo que DEBEN TENER 5 AÑOS... Entonces las personas jovenes que quieran desempeñarse no lo van a poder realizar... Lo que da como resultado que vamos a tener ATORNILLADOS A LOS MAS ANTIGUOS ADMINISTRADORES DE PH DEL PAIS...No estan pensando que a futuro estamos creciendo en PH y vamos a NECESITAS PERSONAL NUEVO CON PROYECCION. Se percibe un INTERES MALO</p> <p>01:21:49.761,01:21:52.761 María Consuelo Triana: Han sido muchos los vacíos, confusiones y no claridad en muchos aspectos de la ley 675, entre algunas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La creación de una entidad o Superintendencia de Propiedad Horizontal q regule, reglamente, apoye de manera eficiente a todos los q integramos la propiedad horizontal 2. Las personas q compren y habiten vivienda en propiedad horizontal, deben instruirse, conocer y capacitarse en la norma y en esto tienen mucho q ver las constructoras <p>01:21:51.447,01:21:54.447</p>	<p>ofelia betsabe barros garcia: Buenos días, Ofelia Barros presente</p> <p>01:22:35.011,01:22:38.011 José Vicente Velandia Amaya: APH, si el Administrador lo nombra la Asamblea es un verdadero caos de hecho lo es la aprobación del presupuesto, el nombramiento del Consejo y del Comité de Convivencia, etc. por eso las Asambleas duran 8 y hasta 10 horas y finalmente por cansancio o falta de quórum se termina aprobando arbitrariedades. Eso de ser más democrático NO es determinante, ya fue democrático la elección del Consejo.</p> <p>01:22:48.921,01:22:51.921 PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>01:22:58.318,01:23:01.318 juan tejeiro: un departamento de administracion dedicado solo para esto e igual la especializacion en derecho, no hemos podido registrar demandas a los hallasgoz financieros porque simplemente las estaciones de policia o CASAS DE PAZ Y ETC, no atienden mas que el maltrato o violaciones, por mas ley que se haga no hay como hacerla valer</p> <p>01:23:24.515,01:23:27.515 Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: En los incumplimientos o faltas de los administradores es pertinente que el aparato judicial actual simplemente funcione, no se necesitan más entidades vigilantes municipales, haciendo lo que no han podido sectores que tienen recursos (aunque insuficientes) y trayectoria como jueces y fiscalía, deben desarrollar su trabajo, hay suficientes normas, no más entidades de vigilancia y control, no más burocracia innecesaria!</p> <p>01:25:40.361,01:25:43.361 Alexandra B: Más control y exigencia los administradores. Parecen LA GUERRA DEL CENTAVO. Pues quieren obtener ingresos de 20 millones de pesos mensuales a costilla de administrar hasta 15 unidades. ALLÍ SÍ DEBERÍA DE HABER UN LÍMITE DE CUANTA UNIDADES PUEDE ADMINISTRAR.</p> <p>01:25:40.706,01:25:43.706 Teresa Leyva: En la localidad de fontibon, el Consejo local de Propiedad horizontal nos capacitamos en conciliación para poder atender los problemas de convivencia y llegar así a la</p>

<p>propiedad horizontal sería muy bueno establecer en esta reforma es la inclusión de esos conciliadores para fortalecer los comités de convivencia</p> <p>01:25:47.511,01:25:50.511</p> <p>carlos alberto unigarro paz: Reiterando que Carlos Alberto Unigarro Paz, delegado del Ministerio de Justicia y del Derecho está esperando la oportunidad para intervenir</p> <p>01:26:14.951,01:26:17.951</p> <p>Manuel Pinzón Sánchez: VICTOR MANUEL PINZON SANCHEZ... VIMAPI SAS, CANDIDATO MESA POT SUBA ORIENTAL LOCALIDAD 11 SUBA. Reiteró solicitud para intervenir hecha 9.56 am. Gracias</p> <p>01:26:33.317,01:26:36.317</p> <p>RedCiudadana PH germán BullaMontaña: Dr José Daniel López, quisiera saber a que hora tienen en lista mi Intervención ... Germán Bulla Montaña a nombre de la Ciudadanía de Residentes de Propiedad Horizontal ...</p> <p>01:26:52.773,01:26:55.773</p> <p>José Vicente Velandia Amaya: Sí se necesita una entidad de vigilancia, SUPERINTENDENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL exclusivamente, porque las "IAS" están atiborradas de denuncias y NO actúan quedando desprotegidos los copropietarios que le han vulnerado sus derechos.</p> <p>01:27:27.233,01:27:30.233</p> <p>Juan tejeiro: deje mis apreciaciones y me retiro con mucha alegría por escucharlos y participar por escrito, mi numero celular es el 3106896800 y correo juantejeiro@yahoo.com, nuevamente esta charla no afecta a los propietarios ni buscan su protección, ninguno ha participado para protegernos ni propuesto soluciones para los habitantes que somos los que cargamos el peso de la injusticia, muchas gracia</p> <p>01:27:32.415,01:27:35.415</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: El recibo de bienes comunes, generan dificultades desde el constructor, y es allí donde se debe enfocar el proceso del recibo y así poder subsanar las consecuencias que quedan a futuro para la copropiedad, propietarios y administradores ... se debe cumplir con todas las normas por parte de ese constructor y no implica la perdida de garantías al haberse hecho ese recibo</p>	<p>01:27:42.322,01:27:45.322</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 103*. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.</p> <p>Son infracciones muy graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada. 2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación... <p>01:27:53.063,01:27:56.063</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 104*. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:</p> <p>01:28:01.516,01:28:04.516</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Art 9 de proyecto, se deberá indicar de forma clara cual es la capacidad por activa y facultades propias al momento de la inscripción del representante legal, pues los funcionarios de la alcaldía según la mi da 675 de 2001 no tiene la capacidad de realizar control de legalidad del componente de las actas de asamblea y así frenar el trámite de inscripción por no cumplimiento según el funcionario., el estado en la ley 675 de 2001 está obligado a expedir la reglamentación de la ley 675</p> <p>01:28:04.066,01:28:07.066</p> <p>APH S.A.S: Jose Vicente y por que no realizar una asambela con un solo tema La Elección del administrador de PH?</p> <p>01:28:44.968,01:28:47.968</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Los consejos de administración deberán tener una regulación más estrictas, pues la toma de desiciones por parte de este órgano colegiado debe regularse.</p> <p>01:29:29.159,01:29:32.159</p>
<p>LORENA LOPEZ: Las personas que estamos administrando en Municipios donde el tema de Propiedad Horizontal es relativamente nuevo, no contamos con dependencias de la alcaldía con todo el conocimiento y experiencia para atender nuestras demandas procesales, documentales, de convivencia, etc y sobre todo en la parte de control, revisoría y auditoría a las constructoras. Tampoco se tiene un control y claridad en cuanto a las obligaciones tributarias q tienen las propiedades horizontales</p> <p>01:29:34.604,01:29:37.604</p> <p>SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza del Colegio de ADMINISTRACIÓN de propiedad horizontal de Barranquilla, para dejar constancia de los siguientes puntos: es necesario que el proyecto establezca un mecanismo de formación de lo nuevos propietarios, no solo a los administradores y miembros del consejo. Estamos en un proceso de transición donde las personas se están mudando a PH, y vienen con cero conocimiento, y desinformación. Que esa formación sea una exigencia para vivir o comprar.</p> <p>01:29:35.826,01:29:38.826</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Los requisitos para ser administrador de ph, debe cubrir a personas naturales y jurídicas, teniendo cada una requisitos propios según la ph a la cual se está postulando o donde ejercerá su cargo.</p> <p>01:29:47.857,01:29:50.857</p> <p>José Vicente Velandia Amaya: Disculpa APH, si nos asisten a la Asamblea General Ordinaria, casi nunca hay quórum, mucho menos convocar OTRA asamblea para nombrar administrador eso NO es viable NI práctico.</p> <p>01:30:18.443,01:30:21.443</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Dr. Barraza tiene la razon</p> <p>01:30:19.427,01:30:22.427</p> <p>APH S.A.S: La Calidad de vida en la PH la determnan los propietarios</p> <p>01:30:37.316,01:30:40.316</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Se deben regular las ph mixtas donde se exija un componente porcentual mínimo para que se configure. La función social de la PH no puede estar fuera de esta reforma.</p>	<p>01:31:03.317,01:31:06.317</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Las tarifas de las empresas de vigilancia deberán contar según el estrato y número de unidades.</p> <p>01:31:05.382,01:31:08.382</p> <p>Diego Mauricio Sierra Arango: Diego Mauricio Sierra Arango, para participar</p> <p>01:31:28.057,01:31:31.057</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Muy bien Dr. Goyeneche</p> <p>01:31:34.300,01:31:37.300</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: El artículo 107 parágrafo.. La experiencia no sea de 5 años, sea de 2 años mínimo.</p> <p>01:31:36.136,01:31:39.136</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Me preocupa que solo las personas con 5 años de experiencia puedan participar. Ojo INTERESES DE UN GRUPO DETERMINADO</p> <p>01:31:50.322,01:31:53.322</p> <p>ECQ: El PLANO RECORD debe figurar dentro del artículo correspondiente a los contenidos del reglamento. Esfinalmente la realidad delo que sedebe recibir</p> <p>01:31:52.450,01:31:55.450</p> <p>"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Cordial saludo a todos los asistentes, se esta transmitiendo esta audiencia desde Radio Medina Stereo la emisora de la PH, por la www.radiosmedinastereo.com</p> <p>01:32:18.460,01:32:21.460</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Tú</p> <p>11:22</p>

<p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA</p> <p>01:32:49.704,01:32:52.704</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Edgar muy bien expuesto el tema... concreto a esa necesidad especifica.</p> <p>01:33:20.347,01:33:23.347</p> <p>Jorge Enrique Hernández: registro si pero no así</p> <p>01:33:34.765,01:33:37.765</p> <p>Juan To: solo intervención de gremios y asociaciones , No los verdaderos dolientes de PH. Residentes.!</p> <p>01:33:47.460,01:33:50.460</p> <p>Teresa Leyva: La entrega por etapas debe ser separada de las zonas comunes, los problemas no son asumidos por los de las últimas etapas por lo general los últimos no saben que fue lo prometido inicial</p> <p>01:33:54.388,01:33:57.388</p> <p>Leonor Bazza Marquez: Yo solicité desde temprano el uso de la palabra. Leonor Bazza desde Barranquilla...</p> <p>01:34:36.303,01:34:39.303</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: En el campo tributario se mantenga el artículo 33 de la ley 675 de 2001 donde la ph no tiene la calidad de contribuyente de impuestos nacionales, así como de industria y comercio.</p> <p>01:34:45.523,01:34:48.523</p> <p>APH S.A.S: Los propietarios deben estar aqui presentes</p> <p>01:35:15.346,01:35:18.346</p>	<p>Teresa Leyva: El la Alcaldía de fontibon a sido con tutelas y demás para poder expedir las representaciones legales</p> <p>01:35:23.419,01:35:26.419</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Dra Diana, buen trabajo.</p> <p>01:35:29.314,01:35:32.314</p> <p>APH S.A.S: Dra leonor desde Barranquilla, estamos atentos a su intervención</p> <p>01:36:23.103,01:36:26.103</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: SE NECESITA QUE LOS PROPIETARIOS SE INVOLUCREN MAS Y PARTICIPEN MAS. NO PODEMOS DEJAR EL DESTINO DE NUESTRO PATRIMONIO Y AÑOS DE TRABAJO EN MANOS DE UNOS CUANTOS. TOTALMENTE DE ACUERDO YO COMPRE PARA VIVIR EN RESIDENCIAL Y NO PARA VIVIR EN TURISMO. PARA ESO EXISTEN LOS HOTELES</p> <p>01:37:05.429,01:37:08.429</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Dra Leonor desde Antioquia estamos atentos a la intervención, que es muy pertinente en este espacio.</p> <p>01:37:12.747,01:37:15.747</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Hay que aclarar en el art. 45 lo del as reuniones no presenciales, puesto que hoy en día con esto de la virtualidad hay una confusión muy grande sobre el tema del quorum delibera torio y decisorio. es mejor dejarlo claro</p> <p>01:37:28.228,01:37:31.228</p> <p>Balcones CostaAzul: Soy Carmen Riascos Administradora PH. Edificio Balcones Costa Azul, deberian incluir los requisitos únicos para la expedición de la personería jurídica del edificio, dado que en la actualidad estos parámetros deben de la oficina jurídica de cada administración distrital de cada ciudad. Actualmente se están generando un cuello de botella con la expedición de estos certificados. Así mismo comprometer mas a las Alcaldía para que visibilicen mas este sector que bien importante.</p> <p>01:37:49.252,01:37:52.252</p>
<p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: solicitamos que se coloque un listado se coloque en pantalla como van las intervenciones y el orden gracias</p> <p>01:38:19.909,01:38:22.909</p> <p>APH S.A.S: Mientras no se logre involucrar a los ACTORES PRINCIPALES de la Ph, los propietarios lo que se haga no será con EQUIDAD</p> <p>01:38:22.095,01:38:25.095</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Art 9 del proyecto se establezca el tiempo de expedición de la representación legal para el Administrador y de la persona jurídica, para que no sean traumático el recibido de una administración y se obstaculice el ejercicio normal de la PH y su representante legal, se solicitaría que se de en un lapso de 15 días calendario. .</p> <p>01:38:43.223,01:38:46.223</p> <p>Maria Consuelo Triana: Continué</p> <p>3.Las personas q asumen cargos administrativos se toman atribuciones arbitrarias, manejan a su antojo la ley, se ha acudido a muchas estancias y no se consigue clarida, ni apoyo</p> <p>4. Apatía, indiferencia a participar en alguno de los órganos administrativos por parte de la comunidad del conjunto, sugiero q en esta reforma a la ley incluir motivaciones o incentivos de modo q lo participen responsable, transparente y honorables</p> <p>01:39:29.193,01:39:32.193</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Es tan amable quiero saber cuando puedo tener la PALABRA , estoy muy atenta y quiero estar en la audiencia pero no quiero estar en el transporte cuando tenga que intervenir Gracias.</p> <p>01:40:00.401,01:40:03.401</p> <p>SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza del Colegio de ADMINISTRACIÓN de propiedad horizontal de Barranquilla, para dejar constancia de los siguientes puntos: debe establecerse un mecanismo para controlar la idoneidad de los administradores, obligatoriedad de formación técnica, evaluación periódica y un consejo de ética, muchas de las falencias son más por falta de ética que por desconocimiento.</p> <p>Otro punto es que se debe fortalecer los mecanismos expeditos para resolver los problemas de propiedad horizontal</p>	<p>01:41:10.770,01:41:13.770</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Muy bien Dr. Barraca de CAPH BARRANQUILLA</p> <p>01:42:32.382,01:42:35.382</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Por favor denle la palabra a las comunidades, que son los principales dolientes sobre la vivencia en PH</p> <p>01:42:38.978,01:42:41.978</p> <p>APH S.A.S: EXCELENTE Dr Beltran</p> <p>01:43:22.231,01:43:25.231</p> <p>APH S.A.S: Afortunadamente usted que concoe al historia esta qui presnete.</p> <p>01:43:28.331,01:43:31.331</p> <p>APH S.A.S: conoce</p> <p>01:43:38.790,01:43:41.790</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: hay que dejar participar a la comunidad no solo a los gremios y empresas de propiedad horizontal</p> <p>01:44:09.370,01:44:12.370</p> <p>ECQ: Álvaro Beltrán, pionero en asuntos y ca pacitación de P.H. Dede ser asesor de cabecera de cualquier proyecto deP.H.</p> <p>01:44:12.931,01:44:15.931</p> <p>Alexandra B: Se debe tener en cuenta que con tanto obligación que tiene la PH exigida por el gobierno y en bienestar de la comunidad, la PH va en la línea de IGUALDAD A UNA EMPRESA... Así que tenemos que visionar hacia ese punto. MANEJAR LA PH CÓMO UNA EMPRESA</p> <p>01:44:22.673,01:44:25.673</p>

<p>APH S.A.S: En eso estamos de acuerdo, mientras no esten presnete los PROPIETARIOS nada que hacer</p> <p>01:44:40.058,01:44:43.058</p> <p>ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Muy buena la participación de la Cumbre Nacional, a tono con el snetir, el analisis y las necesidades de la P.H en el país.</p> <p>01:45:14.883,01:45:17.883</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Desde Antioquia nos pronunciamos haciendo énfasis en la falencia que algunas copropiedades tienen por la "NO ASEGURABILIDAD" por parte de las diferentes aseguradoras o por el tiempo de existencia, o en su defecto por las falencias constructivas que sin importar el tiempo de existencia y por una mala entrega por parte del constructor, queda sin asegurabilidad en contravía de la ley, donde se pide "OBLIGATORIEDAD", de tener asegurado los bienes comunes. En estos Casos aplicara un "SOAT"</p> <p>01:45:39.346,01:45:42.346</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: habitacional?</p> <p>01:45:57.229,01:46:00.229</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: pero no solo con un simple curso hay que profesionalizar</p> <p>01:46:03.181,01:46:06.181</p> <p>ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Que buen espacio de construcción colectiva</p> <p>01:46:31.550,01:46:34.550</p> <p>Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Ustedes lo hacen posible, mil gracias por participar!</p> <p>01:46:38.621,01:46:41.621</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: pido la palabra . Nancy Espinosa.</p> <p>01:47:05.094,01:47:08.094</p>	<p>aserph sas: Excelente participacion de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, con un concepto claro, preciso y definido, marca una clara udentidad de la unidad que se ha logrado a traves de la cumbre</p> <p>01:47:21.190,01:47:24.190</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Se de una descripción más clara en derecho las multijuntas, propósitos, naturaleza, responsabilidades y otros</p> <p>01:47:41.131,01:47:44.131</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Que no Paguen no es culpa del administrador y mucho menos su responsabilidad. el copropietario</p> <p>01:47:45.643,01:47:48.643</p> <p>Alexandra B: Dr. José Daniel, muy importante la participación de los propietarios... Estamos solos, hacen con nosotros lo que ellos quieren</p> <p>01:48:28.354,01:48:31.354</p> <p>Eliana Restrepo Yepes: Buenos Días, que correo fue el habilitado para enviar los escritos.</p> <p>01:48:50.731,01:48:53.731</p> <p>Alexandra B: Se deben motivar a los propietarios a participar a empoderarse de su patrimonio</p> <p>01:49:07.838,01:49:10.838</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Adicionalmente sobre lo dicho sobre asegurabilidad, que las pólizas que se constituyas para la propiedad horizontal sean acordes a la ley y no se pidan los anexos que hoy exigen las pólizas que hacen se tenga un "SOBRE COSTO" en el valor de la póliza, que hace que algunas copropiedades no tengan los recursos para poder cumplir con la ley.</p> <p>01:50:33.078,01:50:36.078</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ CANDIDATA AL CONSEJO LOCAL DE PORPIEDAD HORIZONTAL DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY. Buen dia pido la PALABRA</p>
<p>01:51:13.418,01:51:16.418</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Se deberia poner en la LEY QUE LA CUOTA ADMON sean DETALLADAS, para saber que es lo que uno como propietario paga y cuanto esta pagando por seguro</p> <p>01:52:54.146,01:52:57.146</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Excelente aporte</p> <p>01:52:59.436,01:53:02.436</p> <p>Manuel Pinzón Sánchez: Comedidamente solicito se allegue los documentos que surjan de esta audiencia como los demás que surjan de este tema de proyecto de ley 301 a los correos vimapisas@gmail.com, mesapotsubaoriental@gmail.com. Gracias</p> <p>01:54:01.467,01:54:04.467</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Es obligacion del admon no tener una cartera de 100 millones, o sea QUE DEBE MOTIVAR AL NO PAGO? O SEA QUE SE VA DAR UNA BONIFICACION AL QUE NO PAGUE?</p> <p>01:54:29.612,01:54:32.612</p> <p>Juan Camilo Herrera: JAIRO HERRERA DIAZ</p> <p>01:54:42.240,01:54:45.240</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: art 59 paragrafo 2 es importante y que dentro del mismo proyecto de Ley se reglamente sobre la acreditacion de idoneidad, organo certificador y tipo de idoneidad que se certificara teniendo en cuenta el sistema Nacional de cualificaciones que existen en Colombia y el sistema Nacional de Calidad en certificación de personas para las ocupaciones u oficios.</p> <p>01:55:25.097,01:55:28.097</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: que no son una profesión como sucede con el administrador de propiedad horizontal, adicional que es un sistema de aporte no sólo nacional sino</p> <p>01:55:35.973,01:55:38.973</p>	<p>Neli Alexandra Carvajal: Sr. fdo estupiñan, cuando yo compre, compre pensando para vivir y no para alquilar y haer negocio... Zapato a su zapato. El que quiera comprar para negocio pues que invierta en hoteles o en propiedades horizontals solo para ese fin</p> <p>01:55:55.967,01:55:58.967</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: Sino internacional</p> <p>01:56:26.904,01:56:29.904</p> <p>Dario Fernando Andrade Peinado: buenos dias para todos !</p> <p>01:56:31.360,01:56:34.360</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: 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 vivienda turística 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 bie</p> <p>01:57:11.139,01:57:14.139</p> <p>aserph sas: La vivienda turistica puede generar inseguridad, la columna vertebral en las copropiedades se vasa en el conocimiento de quienes son propietarios y residentes, la utilizacion de vivienda turistica generaria un transito continuo de personas desconocidas, que podria generar un estado de fragilidad en la seguridad de una copropiedad</p> <p>01:59:02.436,01:59:05.436</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: totalmente de acuerdo con aserph sas.</p> <p>01:59:40.811,01:59:43.811</p> <p>Dario Fernando Andrade Peinado: HR JOSÉ JAIME si es posible intervenir al final para socializar la posición en el tema tecnológico y comunicaciones debido a que no han habido participaciones a ese nivel particular</p> <p>02:00:32.897,02:00:35.897</p>

<p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: TOTAL EMNTE DE ACUERDO. HAY QUE DARLE LA IMPORTANCIA QUE SE DESCRIBE EN LAS FUNCIONES Y LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. LA RESPONSABILIDAD ES MUY GRANDE.</p> <p>02:01:13.505,02:01:16.505</p> <p>Teresa Leyva: Por favor tener muy en cuenta la propiedad horizontal abierta y separada son las viviendas bifamiliares no comparen servicios comunales ni zonas comunes por ende no existe administrador porque no hay nada que administrar pero para fines notariales exigen un paz y salvo</p> <p>02:01:16.213,02:01:19.213</p> <p>Amparo Yaneth Calderon Perdomo: Los comentarios y ponencias por favor hacerlos llegar al correo debatescomisionprimera@camara.gov.co</p> <p>02:01:31.928,02:01:34.928</p> <p>ECQ: EL administrador de P.H. administra dineros sociales o comunitarios. Delicadísimo asunto si no tiene capacitación del manejo y administración de los mismos</p> <p>02:01:52.139,02:01:55.139</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: No corten a los 2 minutos , intervengan y corten exactamente a los 3 , queda incompleto el mensaje</p> <p>02:01:55.141,02:01:58.141</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: EL SENA lo esta haciendo con la tecnología en gestion de la propiedad horizontal donde se evalua la competencia y se desarrollan muchas actividades para la idoneidad del administrador de propiedad horizontal</p> <p>02:02:15.308,02:02:18.308</p> <p>María Consuelo Triana: Por último la situación de seguridad y vigilancia estratificada, los estratos 1 y2, conjuntos o manzanas con 35 unidades privadas, complicado contratar con la superintendencia ya q no se ajustan sus tarifas, sugerencia para está entidad volver a la figura de conserje, portero etc,</p>	<p>Mi sueño es, q ojalá haya la voluntad política para q está norma se actualice transparente, responsable y ética, fuera de clientelismo, palancas, intereses particulares, ya q es para toda una comunidad de más del 70%</p> <p>02:02:25.587,02:02:28.587</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Bastante claro el tema con la Dra Gloria de Mintrabajo. Muy importante el tema de registro.</p> <p>02:03:14.190,02:03:17.190</p> <p>aserph sas: Se necesita que el Sena extienda el programa de Tecnología a otros sectores del país, hoy solo esta en Bogota y Medellín.</p> <p>02:03:49.712,02:03:52.712</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Si no se logra solucionar algunas problemáticas que generan convivencia en la PH y, que estas soluciones queden plasmadas en este proyecto de ley, seguiríamos en PH igual . Por eso solicito que se escuchen las comunidades que son las que tienen información de primera mano.</p> <p>02:04:06.084,02:04:09.084</p> <p>Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Extraordinario aporte Dr Francisco Bedoya y la Dra Gloria, mil gracias!</p> <p>02:04:44.710,02:04:47.710</p> <p>César Rodríguez: El SENA podría abrir una formación técnica virtual para certificar a los administradores de PH</p> <p>02:04:47.101,02:04:50.101</p> <p>Observatorio Social sector P H: Actualmente la Mesa sectorial es presidida por el Observatorio desde allí se inciden en la formación del sector</p> <p>02:05:34.211,02:05:37.211</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Al Sr. del Sena, los futuros programas deben ir encaminados a gerenciar empresa. Pues esa es la vision a corto plazo de la PH</p>
<p>02:06:37.955,02:06:40.955</p> <p>aserph sas: Se requiere abrir las tecnologías en ciudades como Barranquilla, Cali, Bucaramanga, Villavicencio, Ibagué, Cartagena, Valledupar y otras ciudades, así se lograría una formación eficiente, para lo cual el Sena debe actualizar los programas apoyándose en las entidades que manejan como agremiaciones la Propiedad Horizontal</p> <p>02:07:02.881,02:07:05.881</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Regimen sancionatorio DEBE SER RETROACTIVO, para aquellos administradores que han robado y estan en otras regiones de colombia adminstrando,</p> <p>02:08:47.803,02:08:50.803</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Hoy y debido a las condiciones actuales, las nuevas tecnologías deberán ser pioneras en las diferentes reuniones de la copropiedad o de las decisiones que en cuerpo colegiado pueda tomar y tengan validez absoluta y no generen manto de duda, a las decisiones adoptadas</p> <p>02:08:55.330,02:08:58.330</p> <p>Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: antes del conocimiento del sector privado y oficial se propone una induccion sobre estos tres sistemas juridico, PH, UIC, y Condominios y la idoneidad del administrador es importante la participacion del Ministerio de educacion, trabajo, etc. en una regulacion diferente a la PH por ser el administrador un tercero., y existir otras normas como el regimen del administrador y el mandato.</p> <p>02:09:29.822,02:09:32.822</p> <p>ECQ: ALEXANDRA, SI TENEMOS UN REGISTRO NACIONAL EN DONDE LOS PROPIETARIOS PODAMOS HACER LAS ANOTACIONES DE ESAS CONDUCTAS, UNA VEZ CUMPLIDO CON EL DEBIDO PROCESO, SE PUEDE PONER FIN A ESOS LADRONES.</p> <p>02:09:35.868,02:09:38.868</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: saber ¿QUÉ ES TECNOLOGÍA EN GESTIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL? El mal llamado programa debe llamarse La carrera Tecnología en Gestión de la Propiedad Horizontal del SENA, busca formar profesionales para planear, organizar, dirigir, ejecutar y controlar actividades de la propiedad horizontal, aplicando conocimientos y</p>	<p>habilidades en el manejo y dirección de los recursos humanos y logísticos en el manejo de las comunidades de copropietarios.</p> <p>02:10:02.867,02:10:05.867</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: ¿QUÉ APRENDERÁS A HACER?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conocer y aplicar la normatividad vigente, así como los lineamientos de los órganos de dirección y control en el régimen de propiedad horizontal. • Administrar eficientemente los recursos físicos, de personal y económicos de la propiedad horizontal. • Elaborar los presupuestos de ingresos y de gastos. • Aplicar herramientas de evaluación y prevención del riesgo. • Elaborar planes de contratación de bienes y servicios requeridos en la gestión de la propiedad horizontal. <p>02:10:03.500,02:10:06.500</p> <p>Jorge Enrique Hernández: El Dr Álvaro Beltrán solicita el uso de la palabra</p> <p>02:11:02.447,02:11:05.447</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Es tan amable quiero saber cuando puedo tener la PALABRA , estoy muy atenta y quiero estar en la audiencia pero no quiero estar en el transporte cuando tenga que intervenir Gracias.</p> <p>02:11:26.069,02:11:29.069</p> <p>Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: la problemática de convivencia se genera por desconocimiento, interpretación y aplicación antidoto capacitación, dado que la educación nos dignifica.</p> <p>02:15:30.796,02:15:33.796</p> <p>ECQ: Totalmente de acuerdo docto rAlvaro</p> <p>02:15:32.097,02:15:35.097</p>

<p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Recordar también tener en cuenta los vacíos de la ley en las viviendas VIS, VIP, VIPA para que queden enmarcados en la misma</p> <p>02:16:03.924,02:16:06.924</p> <p>JUAN DIEGO DIAZ: Buenas, me gustaría intervenir frente a un punto en particular, y es que se ha hablado de responsabilidades para consejeros, administradores y de quienes hagan sus veces pero, siento que no se ha toca el tema de la virtualidad puntual que es lo expresado en el art 44 de la ley 675 de 2001 y que por razones de pandemia nos dio muestra de su falla, es necesario modificar este articulado.</p> <p>02:16:06.019,02:16:09.019</p> <p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: jose.uscategui@camara.gov.co</p> <p>02:16:25.301,02:16:28.301</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Buenas tardes pido la palabra ☑ Carmenza Quiros Representante viviendas de interés social de Antioquia</p> <p>02:16:25.360,02:16:28.360</p> <p>Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: gracias Honorable Representante.</p> <p>02:16:45.722,02:16:48.722</p> <p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: jose.lopez@camara.gov.co</p> <p>02:16:58.260,02:17:01.260</p> <p>JUAN DIEGO DIAZ: quisiera la palabra como empresa de asesoría legal a la PH residencial. AssistPro SAS</p> <p>02:17:14.924,02:17:17.924</p> <p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: john.bermudez@camara.gov.co</p> <p>02:17:23.988,02:17:26.988</p>	<p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: john.bermudez@camara.gov.co</p> <p>02:17:45.516,02:17:48.516</p> <p>Dario Fernando Andrade Peinado: Darío Fernando Andrade de barriosyvecinos.com.co y PERIÓDICO GESTIÓN PH primer periódico digital interactivo de la propiedad horizontal en Colombia HR JOSE JAIME si es posible intervenir al final para socializar la posición en el tema tecnológico debido a que no han habido participaciones a ese nivel particular</p> <p>02:17:48.697,02:17:51.697</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Y la ciudadanía cuando interviene?</p> <p>02:18:22.957,02:18:25.957</p> <p>Mauricio Rodríguez Gaitán: Quería verificar si estoy programado para intervenir, mi nombre es Mauricio Rodriguez Gaitan , de la Federacion Colombiana de la Propiedad Horizontal</p> <p>02:18:41.433,02:18:44.433</p> <p>ofelia betsabe barros garcia: Las masc ha generado más complicaciones en la convivencia</p> <p>02:20:22.892,02:20:25.892</p> <p>SANTANDER BARRAZA: De. Jose Jaime solicite la palabra hace más de dos horas</p> <p>02:20:32.925,02:20:35.925</p> <p>PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Solo empresas y gremios intervienen? Y la ciudadanía?</p> <p>02:20:46.846,02:20:49.846</p> <p>aserph sas: Los comites de convivencia fueron creados como Mecanismos Alternativos de Solucion de Conflictos, sin embargo no estsn cumpliendo esa función y por eso se presentan tantos conflictos en la Propiedad Horizontal</p> <p>02:21:08.067,02:21:11.067</p> <p>Juan To: y los inscritos por la UTL ?</p>
<p>02:21:24.704,02:21:27.704</p> <p>María Gladys Arenas Usme: por favor pido la palabra gracias.</p> <p>02:21:45.281,02:21:48.281</p> <p>Alexandra B: Si es cierto, solo participan gremios</p> <p>02:23:04.768,02:23:07.768</p> <p>Juan To: Juan Pimiento , para pedir la palabra como usuario PH</p> <p>02:23:59.766,02:24:02.766</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Sra. ma del carmen Pinilla, excelente intervencion</p> <p>02:24:06.858,02:24:09.858</p> <p>HUVER RAMOS: Mari del Carmen buen dato lo de la estación de energía sería bueno hacer seguimiento</p> <p>02:24:24.238,02:24:27.238</p> <p>bycaltagerenciasas Alta gerencia: B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD solicita participación solicitada en correo electrónico</p> <p>02:25:16.273,02:25:19.273</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Maria del Carmen, queda muy claro. Gracias</p> <p>02:26:02.433,02:26:05.433</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: La intervencion de la Sra. Ma del carmen Pinilla, es la unica intervencion que se percibe que viene de una persona que esta empoderada y que es doliente con los propietarios. BRAVO BRAVO SU MERCE</p> <p>02:26:19.254,02:26:22.254</p>	<p>ECQ: De acuerdo. Por fin la intervencion de usuarios propietarios</p> <p>02:26:39.922,02:26:42.922</p> <p>GUSTAVO BUSTAMANTE: A qué hora participamos los administradores y ciudadanos</p> <p>02:27:09.500,02:27:12.500</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: León Weinstein pide la palabra por parte de Antioquia, para poder participar</p> <p>02:27:12.365,02:27:15.365</p> <p>Alberto Vargas: muy buena</p> <p>02:27:20.571,02:27:23.571</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: BRAVO BRAVO POR FIN ALGUIEN HABLO POR LA CIUDADANIA</p> <p>02:27:24.325,02:27:27.325</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Muy buena la participación de la Cumbre Nacional, a tono con el sentir, el análisis y las necesidades de la P.H en el país.</p> <p>02:27:41.697,02:27:44.697</p> <p>ECQ: MARÍA DEL CARMEN, MUY BIEN</p> <p>02:28:06.413,02:28:09.413</p> <p>Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Extraordinaria intervención Maria del Carme, nos puedes dejar tus datos por favor. gracias por tus aportes.</p> <p>02:28:11.520,02:28:14.520</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Excelente participacion de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, con un concepto claro, preciso y definido, marca una clara identidad de la unidad que se ha logrado a través de la cumbre</p>

<p>02:28:37.777,02:28:40.777 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: maria del crmen muy buenas las propuestas</p> <p>02:29:00.743,02:29:03.743 Janneth Zuleta: FENALCO ANTIOQUIA</p> <p>SECTOR CENTROS COMERCIALES</p> <p>Cordial Saludo, solicito autorización para intervenir. Janneth Zuleta Gaviria, Vicepresidente del sector de Centros Comerciales de Fenalco Antioquia.</p> <p>02:29:24.742,02:29:27.742 Mauricio Rodríguez Gaitán: Me confirmaron por el correo electronico la participacion e intervencion en esta audiencia publica.</p> <p>02:29:55.974,02:29:58.974 Alexandra B: Sra Maria del Carmen Punilla, muchas gracias por su intervención. Me sentí representado por usted.</p> <p>02:30:09.724,02:30:12.724 Zandery Araujo: Buen día, las personas que han pedido la palabra por el chat ya están inscritas en el orden de las intervenciones. Por favor, tener un poco de paciencia. Así mismo los que habían confirmado su intervención anteriormente por medio de la UTL.</p> <p>02:30:13.956,02:30:16.956 carlos abisambra: buen día , podo el favor de asignar el uso de la palabra</p> <p>02:30:17.538,02:30:20.538 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante uscategui como medio comunitario y representantes egresados de la carrera de propiedad horizontal del SENA , solicitamos la palabra , gracias nos puede indicar en que turno estaríamos</p>	<p>02:30:42.135,02:30:45.135 Revista Propiedad Horizontal Colombia: www.revistaphcolombia.com</p> <p>02:31:00.065,02:31:03.065 Alexandra B: Sra Pinilla, donde se le puede contactar? Gracias</p> <p>02:31:08.167,02:31:11.167 ECQ: USTEDES EXPIDEN PAZ Y SALVO PARA EFECTUAR VENTA DEL INMUEBLE.? Desconoce laley 675 de 2001. Capacitación con lectura.Mínimo. Excuse.</p> <p>02:33:08.767,02:33:11.767 Neli Alexandra Carvajal: NO SE LE ESCUHA,</p> <p>02:33:13.962,02:33:16.962 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: muy importante lo del administrador ley especial.</p> <p>02:33:22.541,02:33:25.541 ECQ: Barranquilla. Leonor Bazza. USTEDES EXPIDEN PAZ Y SALVO PARA EFECTUAR VENTA DEL INMUEBLE TENIENDO MORA EN EXPENSAS COMUNES.? Desconoce la ley 675 de 2001. Capacitación con lectura.Mínimo. Excuse</p> <p>02:33:38.404,02:33:41.404 Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Si señor, estamos dando la palabra en el orden que ha sido solicitada por este medio</p> <p>02:34:23.201,02:34:26.201 Neli Alexandra Carvajal: 3 minutos perdidos, por favor que los moderadores le digan al señor.</p> <p>02:35:17.038,02:35:20.038</p>
<p>Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: ms del 50% DE LA LEY ACTUAL ES REGLAMENTARIO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.</p> <p>02:37:08.817,02:37:11.817 Teresa Leyva: Con todo respeto puedo apreciar que la cumbre se dividieron en varios frentes para intervenir y de pronto se está coartando la participación</p> <p>02:40:39.460,02:40:42.460 Neli Alexandra Carvajal: Se le debe exigir a los contadores y revisores fiscales de la PH, pues ellos hacen parte de de un grupo de trabajo y se ve, lo relajados que estos profesionales trabajan y no brindan un apoyo a la administracion como tampoco a los consejos.</p> <p>02:40:40.227,02:40:43.227 Teresa Leyva: Por lo tanto quiero dejar constancia de lo importante que es las diferentes copropiedades que existen y como legislar sin afectar a cada una que de pronto ni siquiera son conocidas pero que como tal las agrupa mi teléfono es 3204885223</p> <p>02:40:57.724,02:41:00.724 Lorena Lopez: Buenas tardes, por favor me confirma si tengo turno para intervenir, muchas gracias</p> <p>02:41:00.568,02:41:03.568 Beatriz Elena Garcia Franco: 1. Que sea regulado a máximo 3 PH que no superen las 500 unidades en total xministrador, con una tarifa vigilada por la super para el pago de honorarios dignos al administrador. Para no incentivar competencia desleal al mejor postor. 2. El constructor inicial debe incluir en su RPH las normas mínimas del manual o reglamento interno de convivencia del código Nal. de policía, y que las den a conocer y hacer cumplir desde el comienzo, para una sana convivencia con el administrador definitivo.</p> <p>02:41:33.100,02:41:36.100 RedCiudadana PH germán BullaMontaña: Teresa Leyva,,sin duda así ha sido como siempre a la Ciudadanía sólo las responsabilidades y ... ya ni hablar los Gremios de los Negocios</p> <p>02:41:45.907,02:41:48.907</p>	<p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: Solo hay que cumplir la ley decreto 1072 de 2015 y que el ministerio de trabajo haga su inspecciondel cumplimiento , igual el idiger y el proyecto de acuerdo distrital por rolando gonzales de cambio radical</p> <p>02:42:02.345,02:42:05.345 Alexandra B: Si el consejero se mete es por culpa del administrador que lo permite...</p> <p>02:42:43.857,02:42:46.857 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: MANUALES DE CONVIVENCIA Y FUNCIONAMIENTO debe entregarlo como manual de funcionamiento dado que conocen las areas comunes no esenciales y su administracion para el uso y goce.no esperar que los copropietarios lo regulen.</p> <p>02:43:26.945,02:43:29.945 Horacio Jaramillo Q: En relacion a vivienda turística considero que hay una normatividad se debe respetar y es que si el reglamento de PH no dice que que pueda habilitarse vivienda turística esto debe respetarse, ya que esto crea problemas de calidad de vida y convivencia.</p> <p>02:44:00.168,02:44:03.168 RedCiudadana PH germán BullaMontaña: Dr. Jose Daniel, Dr Uscateguí bien lo dice la Señora Teresa Leyva, sin duda así ha sido y parece ser cierto Lastimoso actuar como siempre a la Ciudadanía sólo las responsabilidades y ... ya ni hablar los Gremios de los Negocios</p> <p>02:44:40.690,02:44:43.690 Mauricio Rodríguez Gaitán: Dr. José Jaime Uscategui, me inscribi formalmente para participar, me confirmaron por el correo, y no me ha programado la intervencion. Me puede confirmar si tendre oportunidad de hablar.</p> <p>02:45:53.965,02:45:56.965 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Con gusto. María del Carmen Pinilla mariadelcpinilla@hotmail.com</p> <p>02:46:56.141,02:46:59.141</p>

<p>Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, todos van a tener el uso de la palabra en el orden que fueron inscritos, respetuosamente solicitamos un poco de paciencia.</p> <p>02:48:25.732,02:48:28.732</p> <p>Teresa Leyva: Superintendencia muy bien</p> <p>02:49:10.111,02:49:13.111</p> <p>Beatriz Elena Garcia Franco: Regular a los constructores que en algunos casos incentivan una cartera morosa al no cobrar desde el inicio ya que desde la promesa de CV dice el pago pero no lo advierten y dejan acumular, entregando el inmueble sin cobro cuando entregan al 51% ya la cartera es de difícil manejo para recuperar.</p> <p>02:49:20.859,02:49:23.859</p> <p>carlos abisambra: perdon me retire por un momneto , pido la palabra</p> <p>02:50:25.478,02:50:28.478</p> <p>Leonor Bazza Marquez: Señor ECQ, sobre su pregunta, la intervencion hace alusión a cuando rematan el inmueble o adquieren por pertenencia o compra sin el paz y salvo y ya hay procesos jurídicos que es muy frecuente. La ley no obliga al paz y salvo y si no se aporta solo se deja constancia de que no se aportó y eso es un problema muy frecuente. Disculpeme si no entendí la propuesta legal.</p> <p>02:50:32.951,02:50:35.951</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: Como medio comunitario siempre estaremos prestos a recibir las denuncias de los ciudadanos que viven en PH</p> <p>02:50:46.046,02:50:49.046</p> <p>Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: vivienda vis , ver ley de vivienda modifica 5 art. ley 675, afecta vivienda vis. esta en el senado</p> <p>02:53:57.767,02:54:00.767</p> <p>SANTANDER BARRAZA: Como siempre pasa con estas normas el enfoque siempre lo tiene distrito capital.</p>	<p>02:54:27.699,02:54:30.699</p> <p>Beatriz Elena Garcia Franco: Beatriz Elena Garcia Franco, propietaria aptos ED. BABILIONIA Manizales y Conjunto IWOKA IBAGUE.</p> <p>02:55:08.186,02:55:11.186</p> <p>Isaac Martín: Esta reforma debe incluir la Inspección, Vigilancia y control, en los temas de Seguridad Electrónica, cercas eléctricas (concertina), puertas eléctricas, elementos de Incendio, ya que en muchos Conjuntos no existen ni un extintor, no hay brigadas. Siguiendo en este tema un mayor control al Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo, ya que no se cumple con la comunicación en doble vía en suministrarnos la información .</p> <p>02:55:12.361,02:55:15.361</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: La ley 743/02 de JAC Si tiene la obligatoriedad de capacitar y formar a los dignatarios que se nombran en la Asamblea, para el caso de la PH los dignatarios se convierten el Consejeros con la diferencia que la Ley 675/01 no los obliga a capacitarse como consejeros para ejercer el cargo. Pero si les establece obligaciones solidarias con el Administración por indebidos manejos</p> <p>02:56:26.732,02:56:29.732</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Si estamos abandonados. El gbno exige mucho pero no facilita ni a los admon ni a los consejeros ni a los propietarios. totalmente de acuerod on la Sra. Lorena carvajal... Miren que CAMACOL y el gbno esta incentivando la inversion en I PH. Pero donde estan las entidades para que nos soporten?</p> <p>02:57:20.316,02:57:23.316</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Debe existir también jueces y fiscales con especialidad en la PH, teniendo en cuenta que cuando se presentan líos y conflictos en la PH los tratan como si fueran comerciantes, civiles y laborales de forma general y la propiedad horizontal es un régimen especial</p> <p>02:58:10.972,02:58:13.972</p> <p>Alexandra B: Si estamos sin protección. Nos exigen y nos exigen pero no aporta</p> <p>02:59:35.386,02:59:38.386</p>
<p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: Saludos al doc Carlos Acevedo</p> <p>02:59:42.009,02:59:45.009</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Falta acompañamiento social.</p> <p>02:59:57.672,03:00:00.672</p> <p>Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son valiosas para nosotros, por favor enviarlas a los correos:</p> <p>jose.uscategui@camara.gov.co</p> <p>jose.daniel@camara.gov.co</p> <p>john.bermudez@camara.gov.co</p> <p>03:00:12.185,03:00:15.185</p> <p>Alberto Vargas: Señores López y Uscategui muchas gracias por su buena voluntad, tiempo y trabajo dedicado a la PH. Valiosos aportes tanto en voz como en el chat, por favor tenerlos en cuenta. Mis mejores deseos y éxitos.</p> <p>03:00:38.540,03:00:41.540</p> <p>Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son valiosas para nosotros, por favor enviarlas a los correos:</p> <p>jose.uscategui@camara.gov.co</p> <p>jose.lopez@camara.gov.co</p> <p>john.bermudez@camara.gov.co</p> <p>03:01:42.743,03:01:45.743</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Existen cpropiedades q por no saber, matienen Revisores Fiscales hasta 7 años, y la parte contable hasta 5... Eso no es sano.</p> <p>03:01:57.832,03:02:00.832</p>	<p>Teresa Leyva: DEJO. CONSTANCIA DE: PARA. EL ESTADO NO EXISTE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS ALIVIOS DADOS DENTRO DE LA PANDEMIA, CON LA PH SOLO SE JUGO PAGAN DURANTE BRIL MAAYO Y JUNIO CON DESCUENTO HASTA EL ÚLTIMO DÍA DEL MES PERO DESPUÉS DE JUNIO PAGA LA DIFERENCIA EN RELACIÓN CON BIOSEGURIDAD NO HAY NADA PARA LA PH</p> <p>03:02:01.254,03:02:04.254</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Maria camila... pido la palabra por parte de participante de la cumbre por Antioquia</p> <p>03:02:38.830,03:02:41.830</p> <p>carlos abisambra: PIDO LA PALABRA</p> <p>03:02:39.345,03:02:42.345</p> <p>ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Bienvenida la autoregulación</p> <p>03:02:46.076,03:02:49.076</p> <p>Teresa Leyva: Teresa Leyva. Si esta</p> <p>03:02:55.057,03:02:58.057</p> <p>Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Gracias Dra María Camila por tan extraordinaria gestión y unificación de criterios en esta plenaria, estaremos enviando nuestros aportes. Pregunta, en que momento sabremos si tienen ECO?</p> <p>03:04:25.934,03:04:28.934</p> <p>Teresa Leyva: Es respetable su opinión</p> <p>03:05:31.060,03:05:34.060</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Como así, que no debe haber reuniones de 2da convocatoria? o x derecho propio</p> <p>03:05:40.900,03:05:43.900</p>

<p>Neli Alexandra Carvajal: convocatoria</p> <p>03:06:16.453,03:06:19.453</p> <p>Eliana Restrepo Yepes: Limitar la administración, solo a personas jurídicas, sería tanto como negar el derecho al trabajo de las personas naturales, administradores, que desean ejercer su profesión en administración de propiedad horizontal.</p> <p>03:06:18.645,03:06:21.645</p> <p>"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: No no no esta equivocado, el comité de convivencia es muy importante en la copropiedad, no eliminar reuniones de segunda convocatoria no no, y las de derecho propio, no puede ser.</p> <p>03:06:25.924,03:06:28.924</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Respetuosamente solicito el uso de la palabra</p> <p>03:07:50.619,03:07:53.619</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Carlos Tobon sería bueno estudiar un poco más de ph</p> <p>03:11:28.353,03:11:31.353</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: La ley no menciona que se debe reunir el 100% de propietarios, establece convocar al 100% de propietarios.</p> <p>03:12:35.827,03:12:38.827</p> <p>carlos abisambra: PIDO LA PALABRA</p> <p>03:12:36.801,03:12:39.801</p> <p>Diego Mauricio Sierra Arango: diego Mauricio sierra</p> <p>03:12:42.159,03:12:45.159</p> <p>Diego Mauricio Sierra Arango: ya había solicitado la palabra</p>	<p>03:12:43.832,03:12:46.832</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: YoCarmenza Quiros</p> <p>03:12:45.957,03:12:48.957</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: si se incluye como requisito la 17024 quien certifica avaluadores se debe incluir la obligacion de que el administrador sea tecnólogo de ph como minimo, o sería excluyente y favorece solo a las empresas que tienen este negocio siendo totalmente incostitucional</p> <p>03:12:51.175,03:12:54.175</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Yo estoy pidiendo la palabra en varias ocasiones</p> <p>03:12:51.990,03:12:54.990</p> <p>Lorena Lopez: Yo también solicité hace mucho rato</p> <p>03:12:56.152,03:12:59.152</p> <p>Lorena Lopez: Lorena López</p> <p>03:12:56.198,03:12:59.198</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: leon wesintein</p> <p>03:12:57.897,03:13:00.897</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: pedimos la palabra desde las 10 am</p> <p>03:13:06.935,03:13:09.935</p> <p>Mauricio Rodríguez Gaitán: Que paso que estaba inscrito y nconfirmado para participar</p> <p>03:13:09.737,03:13:12.737</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: La pedí para hablar de vivienda de interés social</p>
<p>03:13:34.813,03:13:37.813</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENITEZ: Buen día, solicito la palabra, Pablo Emilio Vega</p> <p>03:13:35.189,03:13:38.189</p> <p>Horacio Jaramillo Q: Debe reglamentarse la vigilancia en las Unidades Residenciales y Edificios teniendo en cuenta que es el rubro mas alto del presupuesto de la PH con una asignación de mas del 60% debería habilitarse otra figura para unidades residenciales que no cuentan con ningún tipo de Equipamiento recreativo y solo son apartamentos .</p> <p>03:13:42.714,03:13:45.714</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Buenas tardes, yo estoy desde las 10 am, y estoy pidiendo la palabra</p> <p>03:13:47.298,03:13:50.298</p> <p>Gerardo Duque: También H, R. Gerardo Duque</p> <p>03:13:47.524,03:13:50.524</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: León Weinstein de Antioquia solicito la palabra para poder intervenir, mil gracias</p> <p>03:14:23.263,03:14:26.263</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: quedamos atentos, mil gracias</p> <p>03:14:29.884,03:14:32.884</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Yo quiero hablar de las viviendas entregadas por el Isvimed</p> <p>03:14:50.434,03:14:53.434</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: El error es que cuando se hizo la inscripcion se debio establecer un orden ,no por el chat</p> <p>03:15:35.249,03:15:38.249</p>	<p>Felipe Vargas: Felipe vargas consejo admon</p> <p>03:17:08.816,03:17:11.816</p> <p>GERMAN MOLANO BAQUERO: Bien expresado lo de la designacion del administrador, Bien Beatriz.</p> <p>03:17:32.177,03:17:35.177</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: No, no estoy de acuerdo, con que el administrador sea nombrado por asamblea , como esta en la 675 de 2001 esta muy bien.</p> <p>03:17:35.335,03:17:38.335</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: El administrador no puede manejar mas de 4 PH, una copropiedad de 300 apartamentos trae consigo mucho trabajo</p> <p>03:17:49.335,03:17:52.335</p> <p>GUSTAVO BUSTAMANTE: Yo me inscribí desde antes de ayer</p> <p>03:18:17.806,03:18:20.806</p> <p>GUSTAVO BUSTAMANTE: Quiero saber participó estoy desde la 10 conectado</p> <p>03:18:57.163,03:19:00.163</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: El Admon NO PUEDE SER ELEGIDO POR LA ASAMBLEA...No Sra. Soy propietaria y no me meto al consejo pero si les exijo. Que tal realizar a cada rato asambleas extra para nombrar un admon. que locura</p> <p>03:20:13.149,03:20:16.149</p> <p>leonardo patino: Será que una asamblea de 200, 300, 500 o mas aptos, tiene la capacidad de tomar una acertada decisión sobre la persona que debe valorizar las unidades privadas, generar condiciones favorables de convivencia y elevar la calidad de vida de todos los copropietarios y residentes ????</p> <p>03:20:36.810,03:20:39.810</p>

<p>leonardo patino: EL problema es la elección del administrador, o será mas bien la terminación de su contrato ?</p> <p>03:21:03.326,03:21:06.326 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: asoc. existieron en una epoca</p> <p>03:22:18.660,03:22:21.660 Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias</p> <p>03:23:09.065,03:23:12.065 Neli Alexandra Carvajal: Eso es un abuso y exclavitud... si Sra.... Eso son los vivos administradores,</p> <p>03:23:26.790,03:23:29.790 Neli Alexandra Carvajal: Si los propietarios se deben capacitar</p> <p>03:23:41.975,03:23:44.975 nancy jeannette Espinosa Hurtado: PARA ESO ES EL REGISTRO</p> <p>03:23:58.756,03:24:01.756 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Correcto Maria Gladys, estas empresas de Administración están abusando de los administradores delegados. Imagínense administrando 9 conjuntos por \$1.600.000 y nadie las regula, nadie las vigila.</p> <p>03:24:07.881,03:24:10.881 ECQ: Por esto abogan que lasadministraciones sean ejercidas por personas jurídicas y cómpuede una persona rendir en mas de 2 PHs</p> <p>03:24:26.716,03:24:29.716 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: También lo denuncie en mi intervención</p>	<p>03:24:43.470,03:24:46.470 MARIA DEL PILAR QUIROZ ARANGO: El administrador debe ser nombrado por el Consejo, porque el Consejo es una representacion de la Asamblea.</p> <p>03:24:59.556,03:25:02.556 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Claro que si María del Pilar.</p> <p>03:25:09.530,03:25:12.530 Neli Alexandra Carvajal: Un administrador nopuede GERENCIAR mas de 2 Copropiedades.</p> <p>03:25:39.996,03:25:42.996 Carmenza Quiros Garcia: Buenas tardes me gustaría en que orden voy. Carmenza Quiros de Medellín</p> <p>Quiero hablar de las viviendas de interés social</p> <p>03:26:00.782,03:26:03.782 aserph sas: La primera capacitación la debe impartir el constructor al momento de la venta, el propietario no tiene la menor idea de lo que esta adquiriendo, eso implica que se tomen desiciones equivocadas con respecto a la administración y la convivencia</p> <p>03:26:36.617,03:26:39.617 Mauricio Rodríguez Gaitán: Fallo el microfono, me conecte con el cel</p> <p>03:26:46.900,03:26:49.900 SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: José Daniel me podrías confirmar si estoy ya en lista de intervención?, mil gracias</p> <p>03:27:29.255,03:27:32.255 Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias</p>
<p>03:28:53.653,03:28:56.653 Monica Maria Santamaria Naranjo: Doctor Usategui un Cordial Saludo, soy Mònica Santamaria De Fenalco Antioquia, sería posible por favor darle la Palabra a la Doctora Janeth Zuleta, vicepresidente del Sector de Centros Comerciales del Gremio, ella ya ha solicitado la palabra por correo, pero debe retirarse a un compromiso judicial</p> <p>03:29:06.665,03:29:09.665 Revista Propiedad Horizontal Colombia: solicitamos la palabra a las 11 13 am . dejamos precedente porque al parecer hay personas que no han solicitado según revisamos por aca y ya intervinieron , sabemos que iba ser así y que solo darían la palabra a quienes han apoyado la reforma , deben escuchar otros puntos de vista , nos retiramos por falta de garantías para la participación</p> <p>03:29:16.152,03:29:19.152 Neli Alexandra Carvajal: La capacitacion a los propietarios, es muy importante.</p> <p>03:30:07.575,03:30:10.575 Mauricio Rodríguez Gaitán: mauricio rodriguez, pido la palabra, problema de micofono</p> <p>03:30:13.025,03:30:16.025 carlos abisambra: CARLOS ABISAMBRA PIDE LA PALABRA</p> <p>03:31:03.997,03:31:06.997 Revista Propiedad Horizontal Colombia: En logica si se pidio a las 11: 13 entonces a que hora el que esta pidiendo ahora</p> <p>03:31:24.386,03:31:27.386 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Asi es don german, el mismo grupo de sirmpre</p> <p>03:32:02.947,03:32:05.947 Lorena Lopez: Se escucha muy mal la intervención</p>	<p>03:32:23.217,03:32:26.217 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Una burla a la participación....</p> <p>03:32:24.601,03:32:27.601 ECQ: Es cosa del cel.</p> <p>03:32:26.169,03:32:29.169 Neli Alexandra Carvajal: Si señor, se ve siempre las mismas caras interviniendo,</p> <p>03:33:23.856,03:33:26.856 Martha Lucía Mususú M.: Si desafortunadamente las personas afectadas no se pronuncian. ya estan acostumbradas a que su voz no tiene eco.</p> <p>03:34:56.810,03:34:59.810 Lorena Lopez: Por favor, soy administradora de un MUNICIPIO de Antioquia y quisiera ser escuchada no sólo en Bogotá hay problemas</p> <p>03:35:00.399,03:35:03.399 Neli Alexandra Carvajal: 300 millones se robo el administrador nuestro</p> <p>03:35:15.202,03:35:18.202 ECQ: No hubo la publicidad debida. Todo el mundo no está pendiente de la Gaceta</p> <p>03:36:33.794,03:36:36.794 Edwin Zarto: señor bulla la liga ph defiende los intereses de los residentes administradores etc. sería bueno conociera que es una liga de consumidores</p> <p>03:36:39.298,03:36:42.298 Lorena Lopez: Me inscribí desde ayer para participar</p>

<p>03:36:43.468,03:36:46.468 Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante al menos apague la camara , o nos vamos todos a almorzar</p> <p>03:36:55.525,03:36:58.525 Martha Lucía Mususú M.: Sra. Lorena ya llamaron</p> <p>03:36:59.001,03:37:02.001 ECQ: mauricio Rodríguez tuvoproblemas de micrófono cuando lo llamó.</p> <p>03:37:53.683,03:37:56.683 Lorena Lopez: Doña Martha intervino otra señora llamada también Lorena, he estado conectada desde las 10</p> <p>03:37:55.352,03:37:58.352 SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Señor presidente me podría informar en que puesto estoy de participacion, mil gracias</p> <p>03:38:05.998,03:38:08.998 SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: leon Weinstein</p> <p>03:38:32.802,03:38:35.802 "QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: La política publica tampoco resuelve la problemática de la PH.. mientras no haya cultura ciudadana.....</p> <p>03:39:24.165,03:39:27.165 ECQ: Y mientras la politiquería la integre</p> <p>03:39:45.433,03:39:48.433 Neli Alexandra Carvajal: Si señor la participacion de los ciudadano, no se preocupe que tambien se ve en estrato 4 5 y hasta 6</p>	<p>03:40:05.797,03:40:08.797 Neli Alexandra Carvajal: Si los atornillados, eso es muy importante</p> <p>03:41:41.251,03:41:44.251 Neli Alexandra Carvajal: Las constructoras vuelve y juega. hacen con los propietarios y los administradores lo que quieren...</p> <p>03:44:01.820,03:44:04.820 Neli Alexandra Carvajal: Sr. barraza, que buena propuesta. Pues las personas creen que es solo comprar y cumplir con el credito y hasta alli</p> <p>03:45:07.551,03:45:10.551 Alexandra B: Excelente, exigir la idoneidad, si el comité de ética es muy importante</p> <p>03:45:39.016,03:45:42.016 aserph sas: Excelente Santander, asi es, muy importante tu aporte</p> <p>03:46:01.153,03:46:04.153 ECQ: Neli Alexandra Carvajal. Pide capacitación por el Estado. No por el comprador. DEBERÍA SER COMPARTIDA POR COSNSTRUCTORES Y VENDERORES</p> <p>03:46:03.654,03:46:06.654 carlos abisambra: pido la palabra carlos abisambra</p> <p>03:46:10.970,03:46:13.970 Neli Alexandra Carvajal: Sr. Santander excelentes puntos</p> <p>03:46:50.238,03:46:53.238</p>
<p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Si es verdad la propiedad no puede ser un escampadero, no puede ser solo ver si hicieron el aseo, se tiene una responsabilidad no solo frente a las zonas comunes, sino al capital económico, de la misma, la propiedad horizontal es una empresa</p> <p>03:47:01.821,03:47:04.821 Lorena Carvajal: Mil gracias por el tiempo que dedican. Es muy buen ejemplo de como se propone y legisla.</p> <p>03:48:17.223,03:48:20.223 Neli Alexandra Carvajal: Que lastima que solo esten participando solo 136 personas. Se solicita mayor SOCIALIZACION</p> <p>03:50:12.020,03:50:15.020 PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Neli, se ha socializado por las redes sociales y se han organizado espacios con el HR José Daniel, no hay compromiso de los actores en PH</p> <p>03:50:18.223,03:50:21.223 ECQ: carlos Abisambra ya está</p> <p>03:50:23.222,03:50:26.222 Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Gerardo Duque Mauricio Rodríguez Gaitán Dario Fernando Andrade Peinado León Weinstein Lorena López SSI Iwadmon Santillana Servicios Martha Lucía Mususú M. Diego Mauricio Sierra Arango Carmenza Quiros García Pablo Emilio Vega Felipe Vargas</p>	<p>Carlos Abisambra</p> <p>03:52:24.668,03:52:27.668 Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias</p> <p>03:53:53.800,03:53:56.800 ECQ: Recordemos que hace 8 años, el MinTic del momento prometió que en dos años de su reinado hasta el estrato 3 , tendría internet gratuito '?????</p> <p>03:53:53.928,03:53:56.928 Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Dr Gerardo gracias por tus aportes , muy oportunos,!</p> <p>03:54:02.180,03:54:05.180 CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ: Solicito la palabra, muchas gracias.</p> <p>03:54:45.716,03:54:48.716 bycaltagerenciasas Alta gerencia: En la lista hace falta B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD ya se solicitó la palabra vía correo electrónico y vía chat</p> <p>03:55:35.234,03:55:38.234 Jorge Enrique Hernández: Muy bien dr. Mauricio Rodríguez!!!</p> <p>03:56:20.765,03:56:23.765 BENJAMIN CUADRADO: BENJAMIN CUADRADO DE ACEPH</p> <p>03:56:34.009,03:56:37.009 daniel vasquez franco: Muchas gracias la comisión, a los ponentes del proyecto, y a todos los asistentes por tan importante espacio y valiosas opiniones. Feliz semana para todos..</p>

<p>03:56:48.115,03:56:51.115 Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Quién interviene por ByC Alta Gerencia por favor? El nombre de la persona para el</p> <p>03:56:55.137,03:56:58.137 Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: registro</p> <p>03:57:15.190,03:57:18.190 Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias</p> <p>03:57:18.743,03:57:21.743 aserph sas: Favor agregar a la lista a Jorge Enrique Hernández de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, quien hablara a nombre del Comité Académico de la Cumbre</p> <p>03:57:41.934,03:57:44.934 Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Si señor</p> <p>03:57:50.250,03:57:53.250 Alexandra B: El Sr: Gerardo dice que están participando los interesados, no estoy de acuerdo. Pues en mi unidad el administrador no sabia. Yo le avise. Y me di cuenta gracias a mi hermana que es contador de de PH y se entero por que sigue a una persona en las redes sociales. Así que difiero de lo dicho X el sr Gerardo</p> <p>03:59:03.451,03:59:06.451 Martha Lucía Mususú M.: Sra. Alexandra B. v Quienes hemos venido siguiendo los proyectos y el trabajo del borrador de la reforma estamos conectados</p> <p>03:59:04.714,03:59:07.714 Alexandra B: Ea cierto mucho consejo corrupto que se amaña con el administrador y consejeros que se atornilla de por. Vida</p>	<p>04:00:17.142,04:00:20.142 Jacqueline Gil Rey: Buenas tardes me gustaría poder intervenir si es posible. Muchas gracias</p> <p>04:01:44.969,04:01:47.969 Edgar Goyeneche: i</p> <p>04:03:01.247,04:03:04.247 Maria Gladys Arenas Usme: Por favor podemos tener en nuestros correos la grabación de esta audiencia? y si por favor me envían el proyecto de ley 675, mil gracias y éxitos para todos.</p> <p>04:03:02.314,04:03:05.314 Edgar Goyeneche: buenas tardes excelentes los espacios generados de participacion abierta y democratica</p> <p>04:03:05.120,04:03:08.120 ECQ: De acuerdo con el señor Mauricio Rodríguez. Señores legisladores deben tener asesores conocedores del tema en cuestión, pero muy especialmente escuchar a los propietarios que padecen todos los abusos desde constructores. De lo contrario cualquier paso que se debe frente a la Ley 675, será un documento sesgado y los propietarios continuaran con la enfermedad y la cruz de tener que pagar eterna e inutilmente una cuota de administración no realizada ni amparada por ley alguna. Recuerden que laprop</p> <p>04:03:46.013,04:03:49.013 ECQ: propiedad horizontal está compuesta por personas letradas y no letradas</p> <p>04:03:49.099,04:03:52.099 Alexandra B: SRA MARTHA la idea es que haya PARTICIPACIÓN DE TODAS LAS PARTES. Y no sólo de una minoría... Se lo digo ya q pertenezco a un grupo de administradores los cuales ninguno estaba enterado y son administradores y obviamente que los residentes tampoco se dieron cuenta</p> <p>04:08:08.665,04:08:11.665</p>
<p>Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, apreciamos mucho cada una de sus observaciones, dado el límite de tiempo y el volumen de intervinientes, por favor enviarlas a estos correos: Jose.uscategui@camara.gov.co Jose.lopez@camara.gov.co John.bermudez@camara.gov.co</p> <p>04:12:39.797,04:12:42.797 Neli Alexandra Carvajal: Sra Mususu eso se ve a todo nivel</p> <p>04:14:04.979,04:14:07.979 aserph sas: Excelente Martha, capacitación a todo nivel, quienes nos supervisan no tienen ni la menor idea de la norma</p> <p>04:14:13.679,04:14:16.679 HUVER RAMOS: Excelente martha lucia</p> <p>04:16:31.475,04:16:34.475 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Diego Sierra , regreso</p> <p>04:17:19.459,04:17:22.459 SSI lwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Diego Sierra ya esta conectado</p> <p>04:18:26.548,04:18:29.548 Neli Alexandra Carvajal: se esta hablando de unas diferencia extremas, PH donde se pagan hasta 350 mil pesos mensuales...</p> <p>04:19:57.884,04:20:00.884 Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son bienvenidas a través de cada una de las redes sociales de los H.R. que adjunto a continuación:</p>	<p>H.R. José Jaime Uscátegui: https://twitter.com/jjUscategui https://www.facebook.com/jjuscategui</p> <p>H.R. José Daniel López: https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12 https://www.facebook.com/josedaniellopez/ https://www.facebook.com/josedaniellopez/</p> <p>04:20:37.087,04:20:40.087 Carmenza Quiros Garcia: Mi correo carmenzaquirosgarcia@gmail.com Carmenza Quiros Ciudad de Medellín</p> <p>04:20:37.725,04:20:40.725 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Gracias Maria Camila</p> <p>04:22:35.401,04:22:38.401 Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Muy buenos aportes Diego Mauricio</p> <p>04:22:41.713,04:22:44.713 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La Mesa POT Suba Oriental, Fundación CAECOLINA y VIMAPI S.A.S entregará formalmente la propuesta a este proyecto de Ley.</p> <p>04:22:47.801,04:22:50.801 ECQ: Por favor, mejorar comunicación. Tiene eco</p> <p>04:23:58.166,04:24:01.166</p>

<p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: María Camila ¿a quien y a que correo la podemos hacer llegar?</p> <p>04:24:41.357,04:24:44.357 Amparo Yaneth Calderon Perdomo: correo debatescomisionprimera@camara.gov.co</p> <p>04:25:06.508,04:25:09.508 MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Muchas Gracias.</p> <p>04:25:49.288,04:25:52.288 Neli Alexandra Carvajal: Si sr. la ley tiene una cartidad de jurisprudencias y sentencias...</p> <p>04:28:03.192,04:28:06.192 María Elena Londoño Jaramillo: que pena pregunto, ya han hablado sobre el tema de los procesos de recuperación de cartera en cuanto a los honorarios del abogado que deben ser asumidos por el moroso y ellos rehúsan a su cancelación haciendo responsable de ese gasto a la administración por ser quienes contratan al abogado. Gracias.</p> <p>04:28:32.019,04:28:35.019 María Camila Gomez Piña UTL: Señores, recuerden enviarnos sus observaciones a través de los siguientes canales: H.R. José Jaime Uscátegui: Jose.uscategui@camara.gov.co https://twitter.com/jjUscategui https://www.facebook.com/jjuscategui https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy H.R. José Daniel López: Jose.lopez@camara.gov.co https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12 https://www.facebook.com/josedaniellopez/ https://www.facebook.com/josedaniellopez/</p>	<p>04:28:35.659,04:28:38.659 carlos abisambra: por favor me ayudan a tener una intervención, mil gracias</p> <p>04:28:40.725,04:28:43.725 María Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez: John.bermudez@camara.gov.co https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09 https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/ https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4</p> <p>04:29:05.638,04:29:08.638 Neli Alexandra Carvajal: Si Sr, buen aport, muchas sentencias y jurisprudencias</p> <p>04:32:36.211,04:32:39.211 Observatorio Social sector P H: La mesa sectorial con su comité técnico, a comienzo de este año ya evaluó las normas de competencia laboral para la P H</p> <p>04:33:31.318,04:33:34.318 ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Las empresas de vigilancia estan obligadas a cumplirlo...</p> <p>04:34:36.013,04:34:39.013 Martha Lucía Mususú M.: Buen aporte Felipe Vargas.</p> <p>04:35:27.472,04:35:30.472 PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente Leonel, aprovecho para invitarlo a que nos reunamos y socializar su evaluación y nuestra investigación, así como ideas para mejorar las competencias vistas en la Tecnología GPH en el SENA.</p>
<p>04:36:31.895,04:36:34.895 Juan To: Juan Pimiento : Es posible otra intervención ?</p> <p>04:37:35.015,04:37:38.015 Hernando Carrillo: puedo intervenir gracias</p> <p>04:39:13.287,04:39:16.287 leonardo patino: Pide el uso de la palabra Hernando</p> <p>04:39:36.159,04:39:39.159 Juan To: Patri ,Honor ,lealtad !</p> <p>04:40:18.203,04:40:21.203 Mauricio Rodríguez Gaitán: Ok buenos puntos Dr. Abizambra</p> <p>04:40:53.999,04:40:56.999 COORDINACION CAPH BOGOTA: Dios y patria. Carlos</p> <p>04:41:11.790,04:41:14.790 Neli Alexandra Carvajal: Jorge Enrique Hernandez, un saludo</p> <p>04:41:44.323,04:41:47.323 Beatriz Caicedo B.: No estoy de acuerdo!!!!</p> <p>04:41:48.975,04:41:51.975 aserph sas: Que se extienda el programa de la tecnología a nivel nacional</p> <p>04:41:57.518,04:42:00.518</p>	<p>Martha Lucía Mususú M.: Si tenemos las herramientas, lo que falta es utilizarlas el SENA tiene excelente mecanismos.</p> <p>04:42:30.639,04:42:33.639 aserph sas: En la costa se requiere la tecnología del Sena</p> <p>04:42:42.110,04:42:45.110 Martha Lucía Mususú M.: No solo los cobros elevados en las posibles capacitaciones sino lo amañado para las actualizaciones.</p> <p>04:42:54.188,04:42:57.188 aserph sas: Excelente intervención Jorge Enrique</p> <p>04:42:59.650,04:43:02.650 Juan To: Agradezco puedan indicarme las personas que integran comités de PH en zona de suba oriental (colina Campestre) ,quisiera contactarlos , gracias . mi correo es jpimiento@outlook.es (juan Pimiento)</p> <p>04:43:02.807,04:43:05.807 Martha Lucía Mususú M.: las certificaciones y demás.</p> <p>04:43:11.473,04:43:14.473 ECQ: Entonces las universidades tecnológicas no tienen autorización para hacerlo, señor Hernández ?</p> <p>04:43:22.104,04:43:25.104 Neli Alexandra Carvajal: ES QUE DETRAS DE LA PH HAY UN NEGOCIO REDONDO DE UNOS GREMIOS, POR TODOS LOS FRENTES ESTAN LOS VIVOS QUE QUIEREN SACAR PARTIDA</p> <p>04:44:13.740,04:44:16.740</p>

<p>Martha Lucía Mususú M.: Totalmente de acuerdo Neli, debemos acabar los gremios de capacitaciones, cuando hay medios para hacer PH al alcance de todos a través del SENA</p> <p>04:44:18.804,04:44:21.804</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Y que el SENA genere especializaciones tecnológicas para la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal</p> <p>04:44:50.097,04:44:53.097</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente Jorge Enrique</p> <p>04:44:56.850,04:44:59.850</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Si Centro de Asesoría de PH a través del SENA</p> <p>04:44:57.520,04:45:00.520</p> <p>aserph sas: Totalmente de acuerdo Jorge Enrique, muy bien expresado</p> <p>04:45:12.779,04:45:15.779</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: BUENA ESA JORGE ENRIQUE</p> <p>04:45:17.837,04:45:20.837</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Cámara de Propiedad Horizontal y no Cámara de Comercio</p> <p>04:45:21.887,04:45:24.887</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La copropiedad en cabeza del consejo de administración debe atener autonomía para decidir el PERFIL DEL ADMINISTRADOR QUE QUIERE.</p> <p>04:47:14.888,04:47:17.888</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: María del CARMEN, siempre y cuando tengan los conocimientos para definir esos perfil.</p>	<p>04:48:04.833,04:48:07.833</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: ESA CLASE DE CUOTAS SON PATETICAS. Y EL GBNO COMO APORTA??</p> <p>04:48:23.810,04:48:26.810</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Reglamentación si pero no así</p> <p>04:49:33.155,04:49:36.155</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Bienvenidos a Medellín</p> <p>04:49:51.814,04:49:54.814</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Especialmente a Ciudadela Nuevo Occidente</p> <p>04:50:09.077,04:50:12.077</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: El tema de las JAC es porque como esto es de todos perno no es de nadie....</p> <p>04:50:55.239,04:50:58.239</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: En Antioquia en la secretaria de gobierno no hay un registro de cuántas unidades resiu hay en la ciudad</p> <p>04:51:25.844,04:51:28.844</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Leonel, aprovechando que está en la presidencia de la mesa sectorial del SENA, es bueno que luche por incluir en la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal la certificación en ISO 17024</p> <p>04:51:55.144,04:51:58.144</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Muy importante la actualización de los administradores, ellos no cuentan con un grupo de especialistas como cualquier otro administrador de una empresa. No se puede comparar</p> <p>04:52:05.070,04:52:08.070</p>
<p>GRUPO ALEPH SAS: A donde se envían los escritos de las intervenciones?</p> <p>04:52:48.303,04:52:51.303</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: Si señora los consejeros tambien deben ser idoneos</p> <p>04:53:31.206,04:53:34.206</p> <p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Escritos a estos correos de autores y ponentes por favor:</p> <p>04:53:34.052,04:53:37.052</p> <p>Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Jose.uscategui@camara.gov.co</p> <p>Jose.lopez@camara.gov.co</p> <p>John.bermudez@camara.gov.co</p> <p>04:54:17.484,04:54:20.484</p> <p>ECQ: Se debe tener claro que se debe adquirir conocimientos para la administración de PHs. Después demostrar la eficiencia y eficacia de esos conocimientos en la práctica mediante auditorías que ejercidas por profesionales honestos y responsables, que realmente conozcan de los diferentes temas, CERTIFIQUEN la idoneidad de quienes ejerceran oejercen como administradores de las PHs. Son dos campos necesarios decomprobar para certificarse. Competencias y ejercicio calificado en la práctica laboral</p> <p>04:54:18.504,04:54:21.504</p> <p>Alexandra B: Si exigir que los consejeros sean idóneos... Pues son el apoyo de los administradores. Y deben trabajar en equipo</p> <p>04:54:40.438,04:54:43.438</p> <p>María Camila Gomez Piña UTL: Las observaciones son bienvenidas a través de los siguientes canales:</p> <p>H.R. José Jaime Uscátegui:</p> <p>Jose.uscategui@camara.gov.co</p> <p>https://twitter.com/jjUscategui</p>	<p>https://www.facebook.com/jjuscategui</p> <p>https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy</p> <p>H.R. José Daniel López:</p> <p>Jose.lopez@camara.gov.co</p> <p>https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12</p> <p>https://www.facebook.com/josedaniellopez/</p> <p>https://www.facebook.com/josedaniellopez/</p> <p>04:54:43.340,04:54:46.340</p> <p>María Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez:</p> <p>John.bermudez@camara.gov.co</p> <p>https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09</p> <p>https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/</p> <p>https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4</p> <p>04:54:47.106,04:54:50.106</p> <p>Juan To: El consejo debe también entender que es una PH</p> <p>04:54:55.421,04:54:58.421</p> <p>Alexandra B: La parte de la vigilancia debería dividirse para PH VIS Y NO VIS</p> <p>04:55:32.471,04:55:35.471</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: https://revistaphcolombia.com/1er-debate-sobre-la-reforma-a-la-ley-675-una-burla-a-la-participacion-ciudadana/</p> <p>04:55:43.389,04:55:46.389</p> <p>Alexandra B: Eso regularlo así como a los contadores abogados e ingenieros</p> <p>04:55:49.703,04:55:52.703</p>

<p>Jorge Enrique Hernández: registro si pero no así</p> <p>04:56:01.754,04:56:04.754</p> <p>Jorge Enrique Hernández: #registrosi pero no así</p> <p>04:56:15.699,04:56:18.699</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Las viviendas VIS y gratis por ser unidades abiertas no cuenta con vigilancia además no hay porterías etc</p> <p>04:56:51.140,04:56:54.140</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Leonel, aprovechando que está en la presidencia de la mesa sectorial del SENA, es bueno que luche por incluir en la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal la certificación en ISO 17024</p> <p>04:57:03.156,04:57:06.156</p> <p>ECQ: PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ, la NTS SI 02 es específica para la P.H.</p> <p>04:57:50.504,04:57:53.504</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: y la NTS SI 05 tambien</p> <p>04:59:00.645,04:59:03.645</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La nueva realidad social necesita del trabajo colaborativo, necesita de acuerdos y concertaciones. Porque no pueden Administradores y Consejos hacer acuerdos, y NO ponerse a discutir por el poder. El interés general debe primer sobre el interés particular.</p> <p>04:59:05.679,04:59:08.679</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Si es claro, pero la certificación de idoneidad se basa en la 17024</p> <p>05:00:39.925,05:00:42.925</p>	<p>Felipe Vargas: La idoneidad, es que un admon deba saber hacer las funciones para el ejercicio para la cual fue contratada, tener los conocimientos de las normas y leyes que nos regulan</p> <p>05:00:42.231,05:00:45.231</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: La ley 743 de 2002 tiene mecanismos de regulación, lo unico que le falto a esa ley es hacer obligatorio que los funcionarios deban tengan que conocer la ley para la cual legislan.</p> <p>05:01:19.895,05:01:22.895</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: La ETICA es muy importante tambien</p> <p>05:01:30.379,05:01:33.379</p> <p>ECQ: Martha Lucía Mususú M. "y la NTS SI 05 tambien-"Hay un error en su información.</p> <p>05:01:31.881,05:01:34.881</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Eso se debe tener en cuenta en esta modificación de la ley, no politiqueros haciendo PH la PH es para las personas que conviven en PH</p> <p>05:02:45.890,05:02:48.890</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: NO tengo error la NTS SI 05. Código de Conducta del Administrador de Copropiedades.</p> <p>05:03:33.926,05:03:36.926</p> <p>Jacqueline Gil Rey: Agradezco la oportunidad de este espacio e invitó a todos hacer equipo para que la propiedad horizontal cada día sea más sólida en beneficio de nuestro país. Mil y mil gracias a todos.</p> <p>05:04:08.701,05:04:11.701</p> <p>ECQ: Felipe Vargas. Así es y la norma.Recoge todo</p> <p>05:04:54.142,05:04:57.142</p>
<p>Neli Alexandra Carvajal: GRACIAS POR EL ESPACIO</p> <p>05:05:06.139,05:05:09.139</p> <p>aserph sas: Gracias a la comision primera por la oportunidad de participar a nombre de los actores de la Propiedad Horizontal</p> <p>05:05:14.784,05:05:17.784</p> <p>LAURA BIVIANA PARRA PEREZ: gracias por las aclaraciones doctores</p> <p>05:05:22.257,05:05:25.257</p> <p>COORDINACION CAPH BOGOTA: gracias a los integrantes de la comision primera</p> <p>05:05:36.892,05:05:39.892</p> <p>aserph sas: Felicitaciones a Jose Daniel y al representante Uscategui</p> <p>05:05:43.861,05:05:46.861</p> <p>ESTANISLAO ROZO COVALEDA: #UnidosSomosMás</p> <p>05:05:44.373,05:05:47.373</p> <p>SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Agradeciendo de antemano la oportunidad de participacion...</p> <p>05:05:51.332,05:05:54.332</p> <p>Francy Edith Tafur devia: Mil gracias. Excelente la Audiencia</p> <p>Francy Tafur desde Ibague Tolima</p> <p>05:06:03.360,05:06:06.360</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente este espacio, muy constructivo. Gracias</p> <p>05:06:50.301,05:06:53.301</p>	<p>Wilson Sánchez H.: gracias por permitir estar presentes en esta audiencia, felicitaciones</p> <p>05:07:11.135,05:07:14.135</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Saludos a todos muchísimas gracias a todos 🙏</p> <p>05:07:24.822,05:07:27.822</p> <p>Maria Camila Gomez Piña UTL: Recuerden que sus observaciones son bienvenidas a través de los siguientes canales:</p> <p>H.R. José Jaime Uscátegui: Jose.uscategui@camara.gov.co https://twitter.com/jjUscategui https://www.facebook.com/jjuscategui https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy</p> <p>H.R. José Daniel López: Jose.lopez@camara.gov.co https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12 https://www.facebook.com/josedaniellopez/ https://www.facebook.com/josedaniellopez/</p> <p>05:07:28.001,05:07:31.001</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Grupo PH2.0 Presentes</p> <p>05:07:31.968,05:07:34.968</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: No olvidar el tema de la Representación Legal, muchas copropiedades tienen sobrecostos y problemas contractuales por la demora en su expedición en Bogotá DC.</p> <p>05:07:33.472,05:07:36.472</p> <p>Maria Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez:</p>

<p>John.bermudez@camara.gov.co https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09 https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/ https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4</p> <p>05:07:36.055,05:07:39.055</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Mil Gracias por este espacio, a los diferentes congresistas. Desde la Mesa POT Suba Oriental y sus diferentes organizaciones de PH integrantes de la Mesa, atentos a colaborar en lo que necesiten y les podamos ayudar.</p> <p>05:07:36.865,05:07:39.865</p> <p>ECQ: Capacitación para todos quienes tengan que ver con PH. No derogatoria Ley 675 de2001. Reglamentación, actualización y adición de la misma. Entes de registro, capacitación y control de todo el sistema. Acudir a toda la comunidad para escucharla y asesorescompetentes</p> <p>05:07:41.426,05:07:44.426</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Gracias Doctor Jose Daniel, y a todos los Honorables Representantes. la propiedad Horizontal tiene una gran puerta abierta para su reglamentación.</p> <p>05:07:41.464,05:07:44.464</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Bonilla, Mususú & Vera Asociados Presente</p> <p>05:07:43.926,05:07:46.926</p> <p>Eliana Restrepo Yepes: Muchas Gracias</p> <p>05:07:50.741,05:07:53.741</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: GPH Asosena Presente</p> <p>05:08:12.348,05:08:15.348</p> <p>Alexandra B: Gracias a todos</p>	<p>05:08:24.838,05:08:27.838</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Así es doctor Navas.</p> <p>05:08:30.180,05:08:33.180</p> <p>Jorge Enrique Hernández: OIPH PRESENTE !!!</p> <p>05:08:44.804,05:08:47.804</p> <p>carlos abisambra: pero se esta desconociendo la ley laboral</p> <p>05:08:45.390,05:08:48.390</p> <p>aserph sas: A nombre del Comite Academico de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, mil gracias a la comision primera</p> <p>05:08:45.784,05:08:48.784</p> <p>bycaltagerencias Alta gerencia: Por parte de B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD en cabeza de Raquel Milhaidy Cruz Agudelo damos las gracias por este espacio.</p> <p>05:08:58.943,05:09:01.943</p> <p>HUVER RAMOS: Vigilancia promediar según la cantidad e unidades residenciales</p> <p>05:09:09.725,05:09:12.725</p> <p>CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ: Redefinir y rescatar la figura de los conserjes.</p> <p>05:09:09.800,05:09:12.800</p> <p>Revista Propiedad Horizontal Colombia: Doc german talero somos del polo y no nos permitieron intervenir</p> <p>05:09:10.403,05:09:13.403</p> <p>MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Los CONSERJES DOCTOR navas</p>
<p>05:09:13.988,05:09:16.988</p> <p>ADLEGestion desarrollo: Muy importante este espacio, como inicio. Gracias, Andres De La Espriella. Viceprwsiddnte CORCOLPH- Cali</p> <p>05:09:15.156,05:09:18.156</p> <p>Beatriz Elena Garcia Franco: Muchas gracias por esta oportunidad.</p> <p>05:09:18.066,05:09:21.066</p> <p>Alfredo Rodriguez Mejia: CLPH - CDPH Usmer presente</p> <p>05:09:27.206,05:09:30.206</p> <p>HUVER RAMOS: Gracias por el espacio</p> <p>05:09:33.213,05:09:36.213</p> <p>Neli Alexandra Carvajal: respetado señor navas aqui tenemos muchos intereses</p> <p>05:09:39.147,05:09:42.147</p> <p>Jacqueline Gil Rey: Gracias, gracias, gracias</p> <p>05:09:43.205,05:09:46.205</p> <p>Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Mil gracias a todos!!!</p> <p>05:09:46.107,05:09:49.107</p> <p>Juan To: Excelente espacio, Gracias .</p>	<p>05:09:51.831,05:09:54.831</p> <p>ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Hoy en día los medios tecnologicos brindan esa seguridad</p> <p>05:09:52.496,05:09:55.496</p> <p>Luz Dary Carcamo Bernal: Muchas gracias por este espacio de participación.</p> <p>05:09:54.373,05:09:57.373</p> <p>Alfredo Rodriguez Mejia: Excelente espacio un abrazo</p> <p>05:09:59.252,05:10:02.252</p> <p>Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Este diálogo continúa</p> <p>05:10:07.832,05:10:10.832</p> <p>Maria Gladys Arenas Usme: gracia</p> <p>05:10:18.338,05:10:21.338</p> <p>RedCiudadanáPH germán BullaMontaña: gracias</p> <p>05:10:20.186,05:10:23.186</p> <p>Martha Lucía Mususú M.: Muchas gracias</p> <p>05:10:23.589,05:10:26.589</p> <p>Jorge Enrique Hernández: Gracias señores congresistas por este espacio de participacion que se hacia muy necesario. que sea el primero pero no el último. que hayan muchos mas. Cordial saludo OIPH</p> <p>05:10:24.255,05:10:27.255</p> <p>LAURA BIVIANA PARRA PEREZ: gracias, saludos desde FUSAGASUGA</p> <p>05:10:33.564,05:10:36.564</p>

<p>Edgar Goyeneche: Mil gracias por esta excelente audiencia como espacio de participacion ciudadana y gremial. Adelante H.R. Jose Uzcatogui, Jose Daniel Lopez y Jhon Jairo Bermudez. Adelante con este impotante proyecto legislativo.</p> <p>05:10:41.299,05:10:44.299</p> <p>Maria Consuelo Triana: Gracias ojalá sea realidad</p> <p>05:10:45.522,05:10:48.522</p> <p>Juan Fernando Pulgarin Acosta: Interesantes intervenciones. Seguiremos atentos.</p> <p>05:10:47.385,05:10:50.385</p> <p>Carmenza Quiros Garcia: Carmenza Quiros dejo mis datos para que me inviten en la próxima CEL 3172179066</p> <p>05:10:56.462,05:10:59.462</p> <p>Lorena Lopez: Muchas gracias por darnos la oportunidad de participar</p> <p>05:11:03.724,05:11:06.724</p> <p>Leonor Bazza Marquez: Gracias a todos los congresistas por su atención.</p> <p>05:11:08.989,05:11:11.989</p> <p>nancy jeannette Espinosa Hurtado: Mil gracias buena tarde para todos.</p> <p>05:11:18.867,05:11:21.867</p> <p>Jorge Enrique Hernández: OIPH Presente en todos los espacios de participación que trabajamos en pro del crecimientos de la propiedad horizontal colombiana</p> <p>05:11:21.269,05:11:24.269</p> <p>Observatorio Social sector P H: muchas gracias...por la audiencia...</p>	<p>05:11:25.802,05:11:28.802</p> <p>Jose Andres Bermudez Sanchez: Muy agradecidos por el espacio otorgado.</p> <p>05:11:28.591,05:11:31.591</p> <p>Felipe Vargas: Agradezco y que seamos tenidos en cuenta para la proxima</p> <p>05:11:31.134,05:11:34.134</p> <p>PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Y a nivel de los grupos de PH, se hizo la invitación</p> <p>05:11:33.527,05:11:36.527</p> <p>"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Mil gracias por permitir la participación. SaludosProfe Francisco Medina</p> <p>05:11:36.259,05:11:39.259</p> <p>Manuel Pinzón Sánchez: gracias</p>
<p>23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 DELEGACIÓN SENA - INVITACIÓN AUDIENC...</p>  <p>Debatos Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co></p> <p>7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 DELEGACIÓN SENA - INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA.</p> <p>Marisol Eyselley Tupaz Sanchez <metupaz@sena.edu.co> 23 de octubre de 2020 a las 12:39 Para: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co>, Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co> CC: Francisco Luis Bedoya Quintero <frbedoya@sena.edu.co>, Maria de Jesus Avila de Jimenez <mavila@sena.edu.co>, "jose.uscatogui@camara.gov.co" <jose.uscatogui@camara.gov.co></p> <p>1-1010 Bogotá D.C.</p> <p>Doctora</p> <p>AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO debatescomisionprimera@camara.gov.co</p> <p>Secretaria General Comisión Primera Cámara de Representantes La Ciudad</p> <p>Asunto: Audiencia Pública</p> <p>Respetada Doctora Calderón,</p> <p>En atención al oficio C.P. C.P. 3.1 1 529 -20 del 22 de octubre, radicado en la Entidad con el número 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338, agradecemos su amable invitación a participar en la Audiencia Pública Virtual sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre. En nombre del SENA le extendemos nuestros más cordiales saludos. Por motivos de salud nuestro Director General no podrá asistir. Por lo tanto, en representación del SENA hemos delegado a Francisco Luis Bedoya Quintero frbedoya@sena.edu.co, Asesor de la Dirección de Formación Profesional.</p> <p>Le auguramos muchos éxitos.</p> <p>Cordialmente,</p> <p>Marisol Tupaz Sánchez Asesora Despacho Dirección General</p> <p>https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=00c4ed523&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1681365184945847307&siml=msg-f%3A16813651849... 1/3</p>	<p>23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 DELEGACIÓN SENA - INVITACIÓN AUDIENC...</p>  <p>metupaz@sena.edu.co Calle 57 No. 8-69, Torre Central, Piso 8 Bogotá, Colombia Tel: +57 (1) 5461500- IP 13213 Móvil: 315 729 8786</p> <p>www.sena.edu.co</p> <p>SENA comunica</p> <p>-----Mensaje original-----</p> <p>De: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co> Enviado el: jueves, 22 de octubre de 2020 9:23</p> <p>Para: Carlos Mario Estrada Molina <carlos.estrada@sena.edu.co>; Maria de Jesus Avila de Jimenez <mavila@sena.edu.co>; DEBATESCOMISIONPRIMERA@CAMARA.GOV.CO; Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co></p> <p>CC: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co></p> <p>Asunto: CRM No. 7-2020-193563 - REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA. Importancia: Alta</p> <p>Apreciado Doctor(a) * CARLOS MARIO ESTRADA MOLINA - 11010</p> <p>Se ha realizado la radicación del correo electrónico que se anuncia, para su respectivo trámite.</p> <p>Radicado: 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 de Fecha: 22/10/2020 12:10:43 p. m.</p> <p>Asunto: INFORMES</p> <p>Descripción del Asunto: REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA.</p> <p>Remite Externo: DEBATES COMISIÓN PRIMERA CÁMARA DE REPRESENTANTES DEBATESCOMISIONPRIMERA@CAMARA.GOV.CO</p> <p>Atentamente,</p> <p>https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=00c4ed523&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1681365184945847307&siml=msg-f%3A16813651849... 2/3</p>

23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 DELEGACION SENA - INVITACION AUDIENC...

Aplicativo OnBase
Grupo de Administración de Documentos

UNITYSCHEDULER 22/10/2020

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - CONCEPTO SIC PL 301-20C

 Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

CONCEPTO SIC PL 301-20C

Daniela Vanessa Tapias Fernandez <dtapias@sic.gov.co> 26 de octubre de 2020 a las 10:53
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co
CC: Margarita Toro Garcia <mtorog@sic.gov.co>

respetada doctora Amparo

En atención a la invitación realizada al Superintendente de Industria y Comercio para participar de la audiencia pública del proyecto de ley 301/20Cámaras Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. Me permito remitir concepto de la Entidad en relación con el Proyecto de Ley

Así mismo excusar al Señor Superintendente por no poder asistir a tan importante audiencia debido a compromisos institucionales adquiridos con anterioridad.

Cordialmente

Daniela V. Tapias Fernández
Grupo de Trabajo de Regulación
Enlace Congreso

Superintendencia de Industria y Comercio
Carrera 13 No. 27 – 00 Piso 10
Tel 5870000 10344
www.sic.gov.co

AVISO LEGAL: Este correo electrónico y/o los documentos compartidos mediante canales habilitados por la Superintendencia de Industria y Comercio, puede contener información confidencial o de carácter reservado, de conformidad con el artículo 24 y 36 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 15 de la Ley 1340 de 2009. Las carpetas que contienen esta información se identifican con la expresión: "reservada".

Respecto de la información reservada está prohibida su divulgación o hacer público su contenido sin la debida autorización para ello. Si usted no es el destinatario del correo, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, deberá notificarlo inmediatamente al remitente y al correo contactenos@sic.gov.co, borrarlo de su sistema y/o buzón de correo electrónico de inmediato.

En consecuencia, le recordamos su deber de mantener la reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos. De esta manera, se deberá atender lo dispuesto en las normas pertinentes, entre ellas, la Ley 1755 de 2015 y la Ley 1712 de 2014.

El destinatario deberá comunicar al Oficial de Protección de Datos Personales cafonteras@sic.gov.co, las incidencias de seguridad de las que tenga conocimiento. Igualmente, deberá informar aquellas incidencias que puedan afectar a bases de datos, soportes o documentos que contengan información personal.

 **Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA**  **El futuro es de todos** Gobierno de Colombia

Piense en el medio ambiente antes de imprimir este documento, nuestro aporte es fundamental al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente

Superintendencia de Industria y Comercio | Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia | @sic-super

Rad 20-392879-1 - PL Propiedad Horizontal - Comentarios SIC (3) (1).pdf
602K

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=004e523c&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1681630296305715979&siml=msg-f%3A16816302963...> 1/1

 La justicia es de todos Minjusticia

Bogotá D.C., 23 de octubre de 2020

Al responder cite este número
MJD-OFI20-0035040-GAL-1002

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional
Carrera 7 N° 8 - 68 oficina 238B
Bogotá D.C.



Contraseña:rehORu3GII

Asunto: Excusa y delegación Audiencia Pública.

Respetada Doctora Amparo Yaneth:
Cordial Saludo,

De la manera más atenta me dirijo a usted con el fin de excusarme por no poder asistir a la invitación a la Audiencia Pública Remota sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m.

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta la importancia de la misma, me permito delegar al Doctor Carlos Unigarro Paz, Funcionario de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, para que participe en la misma.

Agradezco la invitación y manifiesto mi interés de participar en futuros escenarios.

Cordialmente,


WILSON RUIZ OREJUELA
Ministro de Justicia y del Derecho

Revisó y Aprobó: Margarita Otero Mendoza
http://www.minjusticia.gov.co/Publico/FindIndexWeb?rad+v8DlDqk6G5FRPNy29yZPDyMqI9UKzhT0CFf8Rw%3D&cod=VrSJKcp38yL_G09Kgl_7g%3D%3D

 **CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA**
CAMARA DE REPRESENTANTES

Comisión Primera Constitucional Permanente

Oficio No. C.P. C.P. 3.1 1 529 -20
Bogotá D.C., octubre 20 de 2020

Doctor
WILSON RUIZ OREJUELA
Ministro
Ministerio de Justicia y del Derecho
Ciudad

Respetado señor Ministro:

Por Instrucciones de la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes, doctores **ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA**, Presidente; **JULIAN PEINADO RAMÍREZ**, Vicepresidente; y de conformidad con la solicitud suscrita por los **HH.RR JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ** y **JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**, me permito **INVITARLO** a participar en la Audiencia Pública Remota sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m., en el ID: <https://meet.google.com/viz-wvwp-dtr> de la plataforma Hangouts Meet.

Esta convocatoria, pretendo conocer sus opiniones y comentarios sobre este tema y las de todos los ciudadanos interesados, sus observaciones u opiniones podrán ser enviadas al correo electrónico: debatescomisionprimera@camara.gov.co.

Para obtener información sobre el curso del Proyecto de Ley, se puede consultar en la Gaceta No. 714/2020 o en la página www.camara.gov.co.

Cordialmente,


AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional

Hernán. -

23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - Delegación

Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Delegación

Arango Olmos, Alicia <alicia.arango@mininterior.gov.co> 23 de octubre de 2020 a las 17:39
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

Doctora
Amparo Calderón Perdomo
Secretaría Comisión Primera de la Cámara de Representantes
Congreso de la República

ASUNTO: Delegación

Respetada doctora:

En atención a la invitación a participar en la audiencia pública del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", programada para el día 26 de octubre de 2020 a las 10.00 de la tarde, me permito manifestarle que por compromisos previos no podré acompañarlo.

Por lo anterior y dada la importancia de la audiencia pública he delegado a la Directora de Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal, doctora Hilda Gutiérrez, para que asista en mi representación.

Amablemente le solicito hacer extensiva esta delegación a todos los miembros de la comisión y asistentes.

Cordialmente,

Alicia Arango Olmos.
Ministra del Interior.
2427400 Ext. 1202 - 1203

<https://drive.google.com/a/interior.gov.co/file/d/0B-9UjY2IHuOeNWInel9DdW9iZmM/view?usp=sharing>



Bogotá D.C., octubre 23 de 2020

Doctora
AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaría General
Comisión Primera
Cámara de Representantes
Email: debatescomisionprimera@camara.gov.co
Ciudad.

Respetada Doctora,

Cordial saludo,

En atención a la citación para la Audiencia Pública Remota sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m., me permito indicar de manera respetuosa que el señor Ministro de Trabajo, ANGEL CUSTODIO CABRERA BAEZ, no podrá estar presente conforme tiene compromisos adquiridos con antelación propios de la cartera, pero dada la importancia que tiene el tema que convocan, delega a GLORIA GAVIRIA RAMOS Jefe Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, email: ggaviria@mintrabajo.gov.co

De manera respetuosa, el ministro solicita hacer extensivo este mensaje a los citantes, integrantes de la comisión.

Cordialmente,


LIZETH TORRES
Asesora Despacho Ministro
Asuntos Legislativos

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - Fwd: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal

Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Fwd: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal

Comisión Primera <comision.primera@camara.gov.co> 26 de octubre de 2020 a las 13:23
Para: Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

----- Forwarded message -----
De: **Diana Rocio Mora Tapias <dmora@mintic.gov.co>**
Date: lun., 26 de oct. de 2020 a las 13:19
Subject: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal
To: comision.primera@camara.gov.co <comision.primera@camara.gov.co>


Respetada Dra. Amparo Calderon


Cordial saludo,

De manera atenta le informo que para la Audiencia Pública que se realizará el lunes 26 de octubre de 2020 sobre el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, asistirá en representación del Ministerio TIC el Doctor Marco Sanchez Asesor de la Dirección de Gobierno Digital.

Quedamos atentos de lo que adicionalmente se requiera.

DIANA ROCIO MORA TAPIAS
Enlace Legislativo – Despacho Ministra
Tel. + (571) 344 34 60 Ext. 2351
Edificio Murillo Toro - Cra. 8a entre calles 12 y 13
Código postal: 111711 - Bogotá D.C. – Colombia
www.mintic.gov.co








Declinación de responsabilidades
Para más información haga clic aquí

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - Fwd: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal

NOTA DE CONFIDENCIALIDAD: Este documento es propiedad de la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, y puede contener información privilegiada, confidencial o sensible. Por tanto, usar esta información y sus anexos para propósitos ajenos al ejercicio propio de las funciones de la Cámara de Representantes, divulgarla a personas a las cuales no se encuentre destinado este correo o reproducirla total o parcialmente, se encuentra prohibido por la legislación vigente. La Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, no asumirá responsabilidad ni su institucionalidad se verá comprometida si la información, opiniones o criterios contenidos en este correo que no están directamente relacionados con los mandatos constitucionales que le fueron asignados. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor. El acceso al contenido de este correo electrónico por cualquier otra persona diferente al destinatario no está autorizado por la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia. El que ilícitamente sustraiga, oculte, extraiga, destruya, intercepte, controle o impida esta comunicación, antes de llegar a su destinatario, estará sujeto a las sanciones penales correspondientes. Los servidores públicos que reciban este mensaje están obligados a asegurar y mantener la confidencialidad de la información en él contenida y en general, a cumplir con los deberes de custodia, cuidado, manejo y demás previstos en el estatuto disciplinario. Si por error recibe este mensaje, le solicitamos enviarnos de vuelta a la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia a la dirección del emisor y borrarlo de sus archivos electrónicos o destruirlo. El receptor deberá verificar posibles virus informáticos que tenga el correo o cualquier anexo a él, razón por la cual la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia no aceptará responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus transmitido en este correo.

3 archivos adjuntos

-  **soporterad201062432.pdf**
294K
-  **201062432 CAMARA DE REPRESENTANTES.pdf**
374K
-  **201062432.pdf**
111K



Leonel Rojas Ortiz:

Audiencia pública proyecto de Ley 301/2020 Camara

Entendiendo LA PROPIEDAD HORIZONTAL como un sistema social abierto o una organización social que interactúa con el suprasistema LA SOCIEDAD, que por más de siete décadas en Colombia, se ha consolidado como el sistema de vivir en comunidad entre vecinos en Edificios o Conjuntos, dicho sea de paso, elegido actualmente por más del 60% de los colombianos y que ha permeado otros ámbitos de la vida de los ciudadanos como el trabajo, el comercio, la diversión por nombrar solo algunos, consecuentemente dicha organización social ha propiciado reconfigurar la fisionomía de las ciudades y municipios colombianos, al pasar de la casa unifamiliar, predominante en el siglo XX, a los apartamentos en multifamiliares en el siglo XXI, propiciando espacios de uso común en donde antes predominaban los espacios públicos o la calle del vecindario. Por la dimensión actual de los cambios generados en la interacción social por la P H y teniendo el régimen normativo, reconocido en el ámbito internacional, como uno de los mejor concebidos en su época que ha sido complementado con variadas normas y jurisprudencias en sus más de 18 años de vigencia; resulta pertinente la voluntad política actual que luego de no menos de tres intentos anteriores, motiva esta audiencia pública toda vez que para todos es claro que el desarrollo de la vida en P H ha superado ampliamente la visión legislativa de principios de siglo.

Desde el OBSERVATORIO SOCIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL se reconoce que el proyecto toma como base un número importante de artículos de la 675, lo que interpreto es "construir sobre lo construido", del proyecto se resaltan como aspectos complementarios a la 675 las propuestas en:

1. Título III de los bienes de la propiedad horizontal, Capítulo II, De los bienes comunes el articulado que en conjunto aborda lo referente a la entrega y recibo de los bienes comunes
2. Art. 11 Propiedad horizontal por niveles o agrupaciones de lotes, lo que es el reconocimiento de una realidad actual de los desarrollos constructivos denominados agrupaciones (por ejemplo, el caso desarrollos en Soacha de Constructora Bolívar); Art. 43 las Multijuntas
3. Del Consejo de Administración, Art. 67 ... ss....como un comienzo regulatorio no existente actualmente
4. Art. 101 y ss. Del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y el Consejo Nacional de P H, régimen sancionatorio

4. Art. 59. Naturaleza del administrador, Parágrafo segundo: deberá acreditar idoneidad a través de su inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Considero que una mera inscripción no es suficiente para idoneidad...
5. Art. 101 y ss. Del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. No se comparte lo de ofertas de empleo...
6. Articulado Art. 62... ss. Del consejo de Administración un régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

Finalmente a modo de reflexión general, la problemática en la P H se suscribe a la complejidad de las interacciones sociales al convivir en comunidades compuestas por personas y familias con marcadas diferencias socioculturales, físicas, económicas y etarias confinadas en Edificios con el agravante de los encerramientos residenciales, y que actualmente son lideradas desde conceptos exclusivamente normativos relegando (la Convivencia en armonía) o el carácter social de las personas y familias que interactúan en la P H

Estamos atentos a seguir aportando para llevar a buen término esta importante iniciativa...

Estamos al servicio de las dinámicas sectoriales:

Dirección Científica.

5. Art. 122 y ss. El sistema de IVC, deseable no disperso como en la actualidad
6. Art. 124 y ss. Régimen Comunitario, ojalá con una participación incidente no dependiente de la institucionalidad componente de las instancias de participación

Por otra parte, se visualizan como oportunidades de mejora:

1. Del Art. 4, Definiciones:
 - a. Administración de Propiedad Horizontal: Es la actividad considero de carácter social que (imparte el conocimiento) aplica el conocimiento o lidera para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, de recursos humanos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad.
 - b. Administrador de Propiedad Horizontal: Es una persona natural (o Jurídica) capacitada con la experticia para cumplir y hacer cumplir las normas, la dirección y la representación legal de la propiedad horizontal, en otras palabras es la Gerencia de la Comunidad o el gerente comunitario (compuesto por la o el Administrador (a) y el Consejo de administración) que interactúa al interior de edificios y Conjuntos bajo el régimen de Propiedad horizontal, en busca del Desarrollo Comunitario (ver art. 1 al 5 de la Ley 743/2002) debidamente inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades en busca del Desarrollo Comunitario, solución de conflictos y conocimiento de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal.
2. Art. 13 Objeto de la persona jurídica... Desarrollo Comunitario "Mejorar la calidad de vida de las comunidades"

Hacer congruente con el desarrollo comunitario.

3. Art. 40 de las expensas comunes...

Darles el carácter de recursos comunes sagrados... homologándolos a los recursos públicos para aplicar ley de transparencia y acceso a la información con la visión y objetivo del control social de la comunidad y elevar la gravedad de los malos manejos y abusos...

26/10/2020

Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - Proyecto Ley De Propiedad Horizontal



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Proyecto Ley De Propiedad Horizontal

Arley Cañas <arley1417@hotmail.com>
Para: "debatescomisionprimera@camara.gov.co" <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

26 de octubre de 2020 a las 10:04

Buenos días,

Apoyo la implementación de la ley horizontal referente a reformas que se han planteado, es importante tener en cuenta que es un sector que se está prestando para prácticas de corrupción privada en temas de contratación de servicios de vigilancia, proveedores y cualquier actividad que requiera la copropiedad, lo más asombroso es que al detectar esas prácticas los administradores, consejeros, revisores fiscales, contadores y demás personas que deben salvaguardar los recursos de las copropiedades se están escuchando en argumentos vacíos pero lo más complicado es llevar estas denuncias a los estamentos legales porque la documentación de actas de reuniones, asambleas, contratos y otros las manejan los mismos involucrados en los hechos de corrupción, mientras tanto ellos continúan generando deterioro del patrimonio de los copropietarios.

ARLEY CAÑAS



REINVENTEMOS LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.



Los protagonistas para repensar, reinventar y construir un nuevo concepto de propiedad horizontal en Colombia.

1

El ordenador y sancionador de esta reingeniería debe ser el estado colombiano.

2

Los propietarios, residentes, y administradores, son los llamados a iniciar, promover y desarrollar este proceso de transformación.

3

Los constructores son un actor muy importante que tienen que incluirse y comprometerse.



Algunas reflexiones como punto de partida.

El Estado

La gran deficiencia de la PH en Colombia es tener una ley que no ha sido reglamentada y presenta muchos vacíos que están generando un gran daño en este sistema, que esta invadiendo la forma de vivir y trabajar de los colombianos y es hora que los líderes políticos y los gobernantes de turno, tomen conciencia y empiecen a tomar en serio, las continuas propuestas que los diferentes estamentos de la sociedad les están haciendo desde años atrás.

Urge la aprobación, sanción y publicación de una nueva ley que introduzca un cambio estructural a la PH en Colombia.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los constructores

Los constructores tienen una responsabilidad y un compromiso muy grande, sus proyectos inmobiliarios deben tener un alto contenido de sostenibilidad y sustentabilidad, entregando capacitación y formación a los potenciales compradores de sus productos y orientando la PH hacia el auto sostenimiento en servicios básicos (agua, energía, ecología, reciclaje, aseo, servicios generales, jardinería) y atomizar el costo de administración y mantenimiento.

Inducir desde su nacimiento el concepto de una PH con visión organizacional y empresarial, con alto contenido humano-social-ecológico, entendiendo la ESAL-PH como una entidad sin ánimo de lucro, pero con condiciones y características empresariales que exigen un manejo administrativo y gerencial de alto nivel.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los propietarios

Cuando nace la iniciativa de compra o inversión por parte del propietario, debe haber conciencia y compromiso de la responsabilidad que se esta adquiriendo y entender que el ingreso a la industria de la PH, exige ser auto incluyente, participativo, colaborativo y propositivo con permanencia presencial en todos los eventos de la propiedad.

Deben aceptar y entender la condición obligatoria de integrar y participar en los órganos de administración, dirección, control y convivencia, como demostración y aporte de su responsabilidad en el manejo, conservación, desarrollo y crecimiento de su propiedad y de toda la PH. Esta función y rol debe ser obligatoria, con un mecanismo de rotación, con funciones, responsabilidades y compensaciones motivacionales, aunque no necesarias y obligatorias.



LA LEY 675/2001 LA GRAN OPORTUNIDAD.

UN DESAFIO QUE AUN SE PUEDE APROVECHAR PARA CONSTRUIR EL NUEVO MODELO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PERMITA UNA MEJOR EVOLUCION Y UN MAYOR DESARROLLO Y CRECIMIENTO DE LAS SOCIEDADES Y ECONOMIAS QUE NACEN AL INTERIOR DE ESTOS TERRITORIOS Y COMUNIDADES.

Los datos mas recientes de la oficina de catastro en Bogotá, indican que un 70% de la población del distrito esta viviendo en un formato de propiedad horizontal, bien sea como su residencia o como su sitio de trabajo.

La intolerancia como factor importante de falta de convivencia, las relaciones intrafamiliares y de vecindad como factores de cultura ciudadana, los hechos sociales y de seguridad y las deficiencias administrativas y directivas que se presentan en estos espacios, exigen un transito hacia propuestas con modelos de administración, gerencia y gestión, mas robustos y generosos, con un alto contenido de **Felicidad**.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos I.

Visión organizacional y empresarial: Las PH como entidades sin animo de lucro (ESAL) deben tener una categoría que las eleve al nivel de las sociedades mercantiles, con características legales, contables, organizacionales y de rentabilidad, en el marco del concepto cooperativo, para el manejo de sus recursos y estrategias de explotación de sus bienes comunes. La PH debe trascender en la misma proporción en que impacta los indicadores económicos y sociales del país.

Profesionalización, registro y certificación de administradores: Las entidades de educación superior deben ofrecer programas con nivel profesional en todos sus formatos académicos, con un alto contenido de tecnología, sustentabilidad y sostenibilidad organizacional y empresarial en línea con las tendencias del siglo XXI. Mineducación como plataforma para motivar esta iniciativa en las instituciones educativas.

Vigilancia, inspección y control: Debe haber una entidad gubernamental (ministerio, superintendencia) que ejerza estas funciones y actúe frente a todos los hechos irregulares que se puedan presentar en la PH. Los entes territoriales no cuentan con la infraestructura, la experiencia, el conocimiento, ni los recursos humanos, físicos y tecnológicos para atender esta responsabilidad.





Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos II.

El Modelo de Administración: debe hacer transito hacia un formato de gerencia estratégica, gestión y gerencia de comunidades (community manager) con competencias especiales en la gestión social y gerencia de la felicidad.

Convivencia y felicidad: Colocar la felicidad y la convivencia como los objetivos superiores de la PH, por encima de los temas administrativos, contables, financieros, operativos, tecnológicos, etc. Debe prevalecer la atención a la temática social y de cultura ciudadana.

La gerencia de la felicidad: Desafío para los administradores quienes tienen la responsabilidad de desarrollar, mejorar y aplicar las mejores prácticas sobre liderazgo, cultura organizacional, manejo de la incertidumbre, satisfacción del cliente, sostenibilidad, bienestar y desarrollo social; incorporando la felicidad en la gestión de su propiedad.

 <p style="text-align: center;">Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos III.</p> <p>La Planeación Estratégica: La planeación como herramienta de obligatorio uso para diseñar y construir el futuro de la PH y garantizar el bienestar y permanencia en el tiempo.</p> <p>Eficiencia, eficacia, productividad y efectividad: Términos y conceptos de administración y gerencia moderna de obligatorio conocimiento y aplicabilidad en los diferentes frentes de trabajo de una PH. Es importante medir para mejorar, controlar, gestionar y crecer.</p> <p>La Creación de riqueza: Las entidades sin ánimo de lucro (ESAL) también producen riqueza y los propietarios (inversionistas/accionistas/socios) no pueden ser ajenos a esto. Se mantiene la posibilidad de explotar los bienes comunes para beneficio comunal, con destinación de dividendos para sus proyectos colectivos.</p>	 <p style="text-align: center;">Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos IV.</p> <p>Las pequeñas sociedades y economías: Las PH's son pequeños territorios que se integran en comunidades que producen el nacimiento de sociedades y economías, con sus bondades y complejidades que exigen un tratamiento de especial cuidado en lo normativo, reglamentario y procedimental.</p> <p>Las PH's como protagonistas: Las PH's deben constituirse en un actor importante en los estudios y análisis de los territorios donde se concentran y participar activamente en los planes de desarrollo y los EOT, PBOT y/o POT de sus áreas de influencia.</p> <p>La cultura colaborativa y las TIC's: Transito necesario y urgente en las PH's en cabeza de sus administradores, concejos de administración, comités de convivencia y en general en todos los propietarios. Conciencia de la nueva economía y el siglo XXI.</p>
 <p style="text-align: center;">Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos V.</p> <p>Cultura PH's Felices: Reconocer y aceptar la necesidad y la importancia de construir Cultura de PH en todos los integrantes de las comunidades que se reúnen en este tipo de sociedades.</p> <p>Capacitación y formación: La PH debe incluir en sus normas y procedimientos internos, el rubro de capacitación y formación como una partida de obligatoria ejecución en procesos de educación y cultura en la formación de sus propietarios y en especial a quienes se encuentren en los órganos de administración, dirección, control y participación y colaboración.</p> <p>Territorios organizados y auto gestionados: Con base en las teorías de carácter organizacional, empresarial y estratégico, las PH's deben ser auto gestionadas y sus propietarios deben estar inmersos en esta responsabilidad en su calidad de socios, accionistas, inversionistas. La administración debe recaer en una forma de contratación que garantice identidad, pertenencia, dedicación, compromiso y continuidad de políticas y estrategias en el corto, mediano y largo plazo.</p>	 <p style="text-align: center;">Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VI.</p> <p>Función Social y Ecológica: Todos los actores de la PH deben adoptar un rol de gestores sociales y agentes de cambio para introducir y aplicar las mejores practicas en materia de protección y conservación del medio ambiente y enseñar y construir cultura de sostenibilidad y sustentabilidad del eco-ambiente de la propiedad. Empresas BIC y Sistema B. Los ODS y la responsabilidad social y ecológica como objetivos y principios orientadores de la propiedad horizontal.</p> <p>Despojarse de barreras y prejuicios: En la PH y sus miembros, no caben la ira, la soberbia, el rencor, la intolerancia, el resentimiento y el maldito EGO. Se tienen que abrir corazones y mentes a la empatía, la asertividad, la comprensión, la tolerancia, la paciencia, el perdón, el dialogo, el servicio, la colaboración, la fraternidad, la solidaridad y todos los elementos adicionales que sumen a la convivencia y la felicidad.</p> <p>Adecuación reglamentaria interna: Las PH's deben tener como condición especial, la elaboración y formalización de sus normas, reglamentos y procedimientos internos, que les permita tener una hoja de ruta o carta de navegación, con un alto contenido pedagógico, que sirva para construir disciplina y responsabilidad de propietarios comprometidos y auto incluyentes.</p>



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VII.

Los entes territoriales y las licencias de construcción: Los EOT, PBOT y POT deben tener entre sus requisitos y condiciones para la expedición de licencias de construcción la condición obligatoria de presentar proyectos que contemplen las energías limpias y sistemas sostenibles con el medio ambiente y benéficos para el manejo de las finanzas de la propiedad.

1. Energía solar para el alumbrado de zonas comunes y zonas privadas,
2. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias,
3. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas residuales.

Las estadísticas y el tamaño de la PH en Colombia: La importancia de conocer, medir y calificar la propiedad horizontal y su gestión; se requiere conocer el impacto de sus cifras en la economía nacional y regional (PIB, tasa de empleo, tributación, otros) y en los estudios y herramientas utilizadas en la administración, gerencia y gestión de estos territorios y sus comunidades.

Socios, accionistas, inversionistas: También denominados copropietarios, deben tener un proceso de inducción y capacitación por parte de sus comercializadores (constructores, vendedores) sobre todos los aspectos relacionados con la responsabilidad, compromiso y dedicación que exige adquirir un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Características especiales de las PH's.

Que deben ser revisadas, rediseñadas y definidas en un nuevo concepto de PH.



Características especiales de las PH's.


Las PH nacen en el imaginario de los constructores sin considerar el contexto y la connotación de sus futuros propietarios y las zonas geográficas donde se desarrollaran.

Las PH nacen como una ESAL sin ventajas competitivas y comparativas frente a las sociedades tradicionales del mundo empresarial y mercantil.

Las PH, denominadas PH son las únicas empresas que nacen sin necesidad de un plan de negocio y un modelo financiero, ni la definición, diseño y desarrollo de un producto específico. Esto quiere decir que no requieren analizar y determinar el punto de equilibrio, ni el mercado potencial, ni la tasa de retorno.

Las PH son las únicas empresas que nacen con planta física propia para desarrollar su administración, gerencia y gestión.

Las PH nacen sin la dimensión exacta de sus complejidades en materia social, económica, cultural y eco-ambiental.



Características especiales de las PH's.


Las PH son las únicas empresas que nacen sin riesgos de iliquidez, insolvencia o quiebra y mucho menos de acogerse a la Ley de reorganización administrativa y financiera.

Las PH son las únicas empresas que nacen con un mercado cautivo y permanente en el tiempo, lo cual asegura su existencia y conservación en el largo plazo.

Las PH son las únicas empresas que nacen con ingresos asegurados y con obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) potencialmente cierta, controlable y asegurada.

Las PH son las únicas empresas que nacen sin riesgo de pérdida con las obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) y tampoco con la cartera en cobro jurídico.

Las PH nacieron con un modelo de administración compartida, descategorizada e informal.





La ecuación estratégica que debemos resolver en la propiedad horizontal.

La incógnita se llama **“ Felicidad ”**

PH Verde + Administración PH/S.XXI + Mundo Digital + Comunidad abierta y conectada = PH Feliz y mejorando



Cultura colaborativa + democracia participativa + participación ciudadana = Felicidad

Inclusión + Participación creativa y colaborativa + Inteligencia colectiva + Compromiso propositivo y constructivo = Identidad + Sentido de pertenencia + orgullo



COMO PARTE DEL PROCESO DE REINGENIERIA Y TRANSFORMACION QUE SE PLANTEA EN ESTE DOCUMENTO, SE PRESENTAN LOS SIGUIENTES GRAFICOS, PARA ILUSTRAR TRES DE LOS TEMAS QUE REUNEN ELEMENTOS QUE SON DE VITAL IMPORTANCIA EN LA CONSTRUCCION DE CULTURA EN PH Y EL AVANCE HACIA EL OBJETIVO PRINCIPAL DE CONSTRUIR PROPIEDADES FELICES.

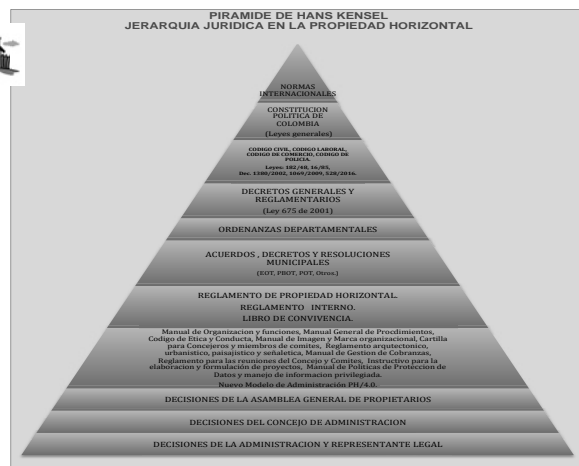
1. ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.
2. CONOCIMIENTO E INTERPRETACION CORRECTA DE LA ESTRUCTURA JERARQUICA DEL MARCO JURIDICO QUE APLICA A LA PH.
3. LA PIRAMIDE DE MASLOW ADAPTADA A LA EXPERIENCIA SOCIAL QUE PREDOMINA EN LA NATURALEZA HUMANA Y QUE SE VIVE EN LAS COMUNIDADES QUE INTEGRAN LA PH.



ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.



PIRAMIDE DE HANS KENSEL JERARQUIA JURIDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



LA PIRAMIDE DE MASLOW Y LAS COMUNIDADES (PROPIETARIOS) QUE CONFORMAN LAS PH'S

AUTOREALIZACION
Es el alcance de la **EFICACIA** individual y colectiva.
Se alimenta y fortalece por la motivación que propicia la inclusión, la participación colaborativa y creativa, la inteligencia colectiva y la capacidad para crear, innovar, adaptarse y resolver problemas.

RECONOCIMIENTO
Es la demostración de admiración y manifestación de la importancia de los aportes realizados.
Se perfecciona con el respaldo a la continuidad y reelección.

AFILIACION / ACEPTACION
Es la base de las relaciones humanas.
Con la amistad nace el compromiso.
Esto permite el trabajo en equipo generando resultados.
Se busca el aprecio y valoración de la comunidad por el trabajo realizado.

SEGURIDAD Y PROTECCION
Búsqueda de cooperación y establecimiento de lazos sociales.
Confianza y tranquilidad en su espacio privado y en las zonas sociales de la propiedad.

FISIOLÓGICA
Aseguramiento de la alimentación, la vivienda, la salud, el descanso, la recreación y los mejores niveles de convivencia, vecindad, calidad de vida y cultura ciudadana.

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - DEBATE PROPIEDAD HORIZONTAL

Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

DEBATE PROPIEDAD HORIZONTAL

CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ <guarigua7@gmail.com> 25 de octubre de 2020 a las 21:38
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co, comisionprimera@camara.gov.co

Comision Primera Camara de Representantes

Anexo archivo con una presentación que reúne una serie de propuestas que desde mi perspectiva deben ser consideradas en la reforma a la ley de propiedad horizontal (675/2001).
En orden de importancia; me permito anticipar los siguientes puntos como los de mayor relevancia y prioridad.

1. Con base en la premisa: **lo que no se puede medir no se puede mejorar**, me permito recomendar que ante todo se debe tener una dimensión exacta del tamaño que tiene la propiedad horizontal en todos sus aspectos y contar con datos, cifras y estadísticas que permitan medir, cuantificar, clasificar y calificar las diferentes áreas y sectores que tiene esta industria y con base en ella poder dirigir las reformas e iniciativas que están planteadas en el proyecto a debatir.
2. Fortalecer el concepto de **organización empresarial** que debe tener la ESAL-PH y dejar de encasillarla en que las entidades sin ánimo de lucro deben tener nivel, carácter y tratamiento de tercera categoría y dejar de fomentar y afianzar, mitos y paradigmas de carácter administrativo, permitiendo que se mantengan modelos de administración empíricos y sin ningún tipo de profesionalización. Es importante que las ESAL-PH tengan un nivel igual que cualquier otra **organización empresarial** y sean inspeccionadas, vigiladas y controladas por una superintendencia y no dejar estas funciones en manos de los entes territoriales, que no tiene estructura, know how, recursos, tecnología y son fácilmente permeables por la corrupción y las influencias y poderes regionales y locales.
3. Inducir a los entes territoriales y a los constructores a tener mayor conciencia **responsabilidad social y sociológica** y plantear en los EOT, PBOT y POT requisitos y condiciones que obliguen a desarrollar proyectos y programas que incluyan **energías limpias** para el alumbrado de las zonas comunes y privada y sistemas de **recolección y aprovechamiento de aguas lluvias y aguas residuales** y así mismo se obligue a tener programas de capacitación y formación en propiedad horizontal y cada una de sus áreas y sectores.
4. La importancia de la transformación digital y el tránsito hacia el uso de la tecnología con la introducción, adopción y el fortalecimiento de las plataformas tecnológicas de administración, asambleas virtuales, facturación electrónica, redes sociales + community manager. Este tema se toca de manera tímida y superficial en el proyecto de ley y requiere mucho más fondo.
5. Introducir principios, valores y materias de sensibilidad social que lleven a una transformación del concepto tradicional de convivencia y se adopte **La Felicidad** y otros temas como la cultura colaborativa, la inteligencia colectiva, el liderazgo social y colectivo, el trabajo colaborativo y la sociología y la neurociencia como factores e instrumentos de gran ayuda en la administración, gerencia y gestión de una organización empresarial. Cambiamos el manual de convivencia por el **Libro de La Felicidad**.

Por su atención, agradezco se consideren estas sugerencias en el debate que se llevará a cabo este lunes 26 de octubre.

Cordialmente,
Cesar Augusto Mogollón Hernández.

[REINVENTEMOS LA PH EN COLOMBIA.pdf](#)
1850K

23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - SOLICITUD TEXTO PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

SOLICITUD TEXTO PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ECQ <ecqhorizontal@gmail.com> 22 de octubre de 2020 a las 20:30
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

Buenas noches.
Acabo de recibir una invitación a participar en la "audiencia pública del Proyecto de Ley de propiedad horizontal, la cual Se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre a las 10:00 am.

Si quieren realizar una intervención ese día pueden inscribirse en el correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

Esperamos compartan esta información a todos los interesados y ese día tengamos pluralidad de opiniones".

Es bastante difícil poder hacer intervenciones de un documento que no se conoce por los usuarios de la Propiedad Horizontal. Seguramente sea conocido por unas muy pocas personas que por sus intereses personales y políticos, quizás no consideren oportuno difundir el texto. A La Ley 675 de 2001, LE FALTÓ SOLAMENTE la reglamentación en lo que el legislador consideró debido y que jamás se hizo.

Quiene somos propietarios y que tenemos que padecer esa carencia de reglamentación de la ley en mención y pagar eterna y sagradamente expensas para el mantenimiento, conservación y seguridad de áreas comunes para no llevar al deterioro de las unidades privadas, vemos con preocupación que un proyecto de ley que no tuvo la correspondiente difusión para su estudio, análisis y discusión, solamente será un cúmulo de artículos innecesarios y que para nada nos ayuda en los padecimientos por menos que mediocres administradores que al parecer son quienes están tratando de sacar adelante este proyecto, en vísperas de elecciones.

Los propietarios de la PROPIEDAD HORIZONTAL, somos más del 70% de las personas que pagamos impuestos y merecemos una legislación acorde con nuestro derecho constitucional a tener una vivienda digna que hoy en manos de inescrupulosos administradores, en alto porcentaje, vemos violentado dicho derecho. Manejan dineros comunitarios o sociales que


23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - SOLICITUD TEXTO PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

deben ser invertidos según mandatos legales y de asambleas y no es así, pero tampoco tenemos quien controle de parte del Establecimiento.

Hace falta la reglamentación, seguramente adición de algunos artículos con temas muy puntuales, la conformación de entidades oficiales que capaciten a la futura y actual comunidad de usuarios de la Propiedad Horizontal y otra, quien controle y sancione a los administradores que como se sabe, administran dineros comunitarios o sociales y que cuando las cuotas de las expensas comunes suben y no se ve su aplicación, los propietarios se cuelgan, se atrasan en sus pagos, haciendo que muchos ya hayan perdido su vivienda, que debe estar amparada por la Constitución y el derecho que nos confiere.

Por tanto solicito con carácter urgente me sea facilitado el texto del mencionado proyecto de la audiencia del lunes 26 de octubre próximo.

Esperanza Camacho Quiñones

<p>23/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - PROPIEDADES HORIZONTAL NO ESTAN OBLIGADAS A PRESENTAR Y PAGAR RE...</p>  <p>Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co></p> <p>PROPIEDADES HORIZONTAL NO ESTAN OBLIGADAS A PRESENTAR Y PAGAR RETEICAS.</p> <p>Administración Centro Comercial Paragütas <admonccparaguitas@gmail.com> 23 de octubre de 2020 a las 10:59 Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co</p> <p>LAS PROPIEDADES HORIZONTALES SON SIN ANIMO DE LUCRO Y MINIMIZAN LOS COSTOS EN SEGURIDAD, ASEO ALUMBRADO Y DEMÁS. SE DEBEN EXONERAR DE TODA PRESENTACIÓN DE IMPUESTOS Y PAGOS NACIONALES Y MUNICIPALES. POR EL CONTRARIO NECESITA AUXILIOS Y AYUDAS POR PARTE DEL ESTADO.</p> <p>A la espera de sus valiosos comentarios.</p> <p>Cordialmente,</p> <p>RAUL GUERRERO RUBIO</p> <p>Administrador C.C. Paseo Comercial Paragütas Local A29 - Tel: 316-3831654</p>	<p>Bogotá D.C. octubre 20 de 2020</p> <p>Doctores ALFREDO RAFAEL DE LUQUE ZULETA Presidente Comisión Primera JULIAN PEINADO Vicepresidente Comisión Primera CÁMARA DE TREPESANTANTES Ciudad</p> <p>Asunto: observaciones y recomendaciones al Proyecto de ley 301 de 2020 de "Propiedad Horizontal".</p> <p>Respetados Doctores De Luque y Peinado:</p> <p>Atendiendo su gentil invitación para participar en el debate el próximo 26 del mes en curso sobre el proyecto de ley objeto del asunto, a continuación me permito presentar algunas observaciones a la misma:</p> <ol style="list-style-type: none"> OBJETO DE LA LEY. Incluir dentro del Objeto, como inciso 3o del artículo 1º: "y la regulación relativa a la administración, dirección, control y evaluación de la persona jurídica de los conjuntos habitacionales". Con lo anterior el objeto de la Ley, a mi modo de ver, quedaría completo abordando el tema de la gestión administrativa. PRINCIPIOS DE LA LEY. Incluir dentro del artículo 3º el siguiente Principio: Principio de la divulgación proactiva de la información. Atendiendo a las disposiciones sobre transparencia, bajo este principio no solamente se debe dar respuesta rápida y oportuna a los requerimientos de residentes y copropietarios, sino igualmente la obligación de las instancias administrativas de la copropiedad, de publicar y divulgar la documentación e informes que den a conocer suficientemente y periódicamente la gestión institucional del consejo de administración, revisor fiscal y administrador. DEFINICIONES DE LA LEY. Sugerencias respecto de algunas definiciones: <ol style="list-style-type: none"> Revisar la definición de "Administración de propiedad Horizontal", para lo cual sería pertinente considerar lo siguiente:
<p>Insertar en esta definición, la correspondiente a la de "administración general como proceso", en consideración a que la administración de propiedad horizontal NO existe dentro de las diferentes ramas de la administración, no obstante que su ejercicio es exactamente igual a aquel que se desarrolla en una institución con idéntica estructura organizacional. Vale recordar, que la administración es una ciencia que se desarrolla como un proceso que involucra: planeación, organización, dirección, ejecución, control y evaluación, proceso que hoy por hoy NO se realiza en ninguna propiedad horizontal. Recordemos que en gestión de la calidad el proceso se enmarca dentro del ciclo PHVA: Planear, Hacer, Verificar, Actuar.</p> <p>3.2. De igual manera es importante revisar la definición de "Administrador de propiedad Horizontal", para lo cual se sugiere considerar lo siguiente:</p> <p>Definir al administrador con un perfil NO específico, pero si acorde a la gestión administrativa de una institución común y corriente, con una legislación particular: "propiedad horizontal", lo cual NO debe ser requisito para ejercer el cargo. En tal caso un administrador de empresas, economista, abogado, o cualquier otra profesión liberal, ¿NO podría ser administrador de un conjunto residencial? Con el perfil planteado, "la dictadura" de estos administradores se perpetuaría, ya que mientras no se tenga experiencia en propiedad horizontal, no será contratado, sin importar la profesión que se tenga.</p> <p>3.3. Considero procedente incluir la definición de Arrendatario: Titular provisional del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, y que goza de los mismos derechos y deberes de quien detenta el derecho real de dominio de uno o más bienes privados del conjunto habitacional.</p> <p>Se considera importante esta definición, por cuanto en estos conjuntos residen copropietarios y arrendatarios, pero estos últimos no son tenidos en la cuenta dentro de la gestión administrativa, lo mismo que para efectos de divulgar la información que les atañe.</p> <p>3.4. Respecto de la definición de "Reglamento de propiedad Horizontal", se recomienda complementar su definición con el siguiente inciso: Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección, evaluación y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la gestión, organización y funcionamiento del edificio o conjunto.</p> <p>Esta adición es absolutamente necesaria, en virtud que es una de las grandes debilidades de estas organizaciones, ya que, por lo general el contenido de los reglamentos es básicamente el texto original de la correspondiente Ley, pero NO se incluyen las regulaciones propias de cada conjunto habitacional.</p> <p>La adición recomendada, complementaría suficientemente el "Objeto de la persona Jurídica" indicado en el artículo 13.</p> <p>4. REUNIONES ASAMBLEA GENERAL. En lo que refiere al artículo 48 sobre "Reuniones de la Asamblea", se recomienda especificarlo con el siguiente texto:</p>	<p>La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, a más tardar el 30 de enero de la vigencia siguiente; con el fin de conocer la situación general de la persona jurídica, recibir los informes de gestión de la vigencia culminada, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar los estados financieros del último ejercicio, el presupuesto de ingresos y gastos ejecutado, y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador o el consejo de administración, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.</p> <p>Es claro que la vigencia fiscal en cualquier entidad, pública o privada, va del 1º de enero al 31 de diciembre, por lo que no se puede seguir dejando un plazo tan lapso para la primera reunión, promoviendo la ejecución presupuestal y la causación contable del trimestre enero – marzo sin ningún control, para su reporte un año después.</p> <p>5. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Concomitante con lo anterior, se sugiere la modificación del artículo 49 así: "Reuniones por Derecho Propio". Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de febrero de la vigencia siguiente, en el lugar, día y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho horas (8:00 a.m.) del primer domingo del mes de febrero.</p> <p>La modificación anterior <i>en concordancia con las sugerencias formuladas para la realización de "Reuniones" ordinarias; además, no es común que las reuniones ordinarias se dejen de citar, aunque sea de manera extemporánea, pero en tal caso NO podría incurrirse en un alargamiento de la vigencia fiscal tanto en lo presupuestal como en lo contable.</i></p> <p>6. DEL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD. Considero importante incluir en el Artículo 50, un Parágrafo que establezca lo siguiente: En todos los conjuntos residenciales, edificios, conjuntos cerrados o mixtos, los administradores deberán ser vinculados contractualmente bajo alguna de las modalidades establecidas por la legislación aboral Colombiana y la exigencia de los deportes que la sustenten.</p> <p>6.1. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Se solicita la inclusión de las siguientes funciones en el artículo 60: Elaborar y presentar a consideración del Consejo de Administración, un plan de trabajo en el que se identifique la gestión a desarrollar durante la correspondiente vigencia. Elaborar y presentar al consejo de administración informes mensuales de gestión. Generar y presentar un registro mensual que contenga las quejas, reclamos y solicitudes de los residentes del edificio o conjunto, con indicación de las fechas de su oportuna resolución.</p>

Las anteriores funciones son necesarias por cuanto se constituyen en un ejercicio de control a la gestión, al reporte de información y la solución de las diferentes quejas y reclamos de los residentes.

7. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. FUNCIONES. Se solicita complementar el artículo 66, adicionando las funciones del consejo de administración en aspectos tales como:

- Adopción de su reglamento interno de funcionamiento.
Ejercer las acciones de planificación, control, seguimiento y evaluación de la gestión administrativa.
Realizar acciones de capacitación y sensibilización a los residentes del conjunto.
Reglamentar y adoptar la caja menor de la copropiedad.
Coordinar la realización anual de auditorías internas.
Realizar evaluaciones periódicas de la gestión del administrador y el consejo de administración.
Elaborar y presentar el plan de trabajo a desarrollar durante la vigencia respectiva.

8. DEL REVISOR FISCAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. OBLIGATORIEDAD. En concordancia con lo establecido en el artículo 69, es procedente incluir dentro de este artículo el siguiente Parágrafo:

El consejo de administración con la debida oportunidad adelantará los trámites que permitan llevar a cabo el proceso de selección y reclutamiento, de un número plural de aspirantes al cargo de Revisor Fiscal, para lo cual realizará convocatorias internas y externas a través de correos electrónicos, carteleras, diarios de amplia circulación, páginas web y demás herramientas que faciliten su postulación. Las personas que se postulen, deberán ser presentadas en la sesión de la asamblea ordinaria de copropietarios, instancia que procederá al nombramiento para la vigencia respectiva de la persona que presente el plan de trabajo que mejor se ajuste a sus necesidades.

Agradeciendo su atención, me es grato suscribirme.

Comedidamente,

JAIRO HERRERA DIAZ

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - 20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y repres...



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y representante a la cámara.

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios <iwadmon@gmail.com> 26 de octubre de 2020 a las 15:18
Para: Luz Janeth Huertas Bohorquez <janeth_huertas@hotmail.com>
CC: jose.uscategui@camara.gov.co, jose.lopez@camara.gov.co, john.bermudez@camara.gov.co, debatescomisionprimera@camara.gov.co

20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y representante a la cámara.

SEGUROS EN COPROPIEDADES.

Leon D Weinstein A. como participante por Antioquia en esta ponencia de la cumbre de la propiedad horizontal, viendo la falencia que se tiene con respecto de la asegurabilidad de las copropiedades o edificios a nivel nacional, donde se tiene un dato que entre el 70% y el 80% de las copropiedades del país no cumplen con la obligatoriedad de tener seguro de incendio y terremoto.

En el artículo 80: SEGUROS. Se habla de que "Todos los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendios y terremoto".

En su parágrafo 1: "En todo caso será obligatorio la constitución de pólizas de seguro que cubran los riesgos contra incendio y terremoto..."

... "Las aseguradoras deberán ofertar pólizas de contenido mínimo que cubran exclusivamente los riesgos de incendios y terremoto. Las aseguradoras no podrán negarse a la expedición de pólizas..."

Donde nombrado lo anterior se pide el cumplimiento por parte de esas aseguradoras privadas expidan las pólizas correspondientes al contenido mínimo y no sea obligatorio tomar los anexos que constituyen esas pólizas que hacen que los seguros se conviertan en costosos y que algunas copropiedades no puedan asumir su costo y entren en ese alto porcentaje de no asegurados y están fuera del marco de ley.

A su vez por ser edificaciones antiguas en años de construcción o por tener problemas constructivos en entrega por parte del constructor que al no tener una normativa clara para el recibo de obra, quedan los problemas a los propietarios y administración de turno a subsanar la problemática heredada, donde al tener esta problemática, la copropiedad no es asegurable por estas aseguradoras privadas, donde se requiere otro mecanismo para poder cumplir con la normativa de ley de la obligatoriedad de la constitución de las pólizas de contenido mínimo, y es allí donde surge la intervención del estado donde la particularidad requiere un mecanismo como puede ser nombrado el "SOIT" (seguro obligatorio incendio y terremoto), o cualquier otro que se considere, pero el cual actúe como el "SOAT" (Seguro obligatorio accidentes de tránsito), donde así el volumen de la propiedad horizontal del país logre cumplir con la asegurabilidad que requiere y las aseguradoras puedan generar esa asegurabilidad del mínimo que se requiere sin anexos que haga esas pólizas rentables para las partes. Se recuerda que entre el 70 y 80% de la PH en el país no posee este tipo de pólizas de amparo.

El segundo tema que se quiere abordar es el cobro de la cartera de la PH, donde al tener unos tiempos demasiado extensos para poder cumplir con la dinámica y el proceso de cobro como lo contempla la ley en Colombia, y por la incidencia que un propietario moroso ocasiona en la dinámica de un presupuesto de PH., y donde esta mora puede llegar a ocasionar no solo el

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - 20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y repres...

detrimiento patrimonial de ese propietario si no de todos los propietarios de un conjunto y máxime aun, llegar a afectar toda una comunidad de un sector por esos morosos que pudieran llegar a afectar el patrimonio. Este ejemplo se da cuando en una fachada que una copropiedad no pueda intervenir por la mora de los propietarios no solo afecta ese patrimonio si no que puede afectar todo su entorno y toda una comunidad de edificios vecinos generando un detrimento patrimonial a toda esa comunidad o entorno.

Agradeciendo el espacio al Representante a la cámara de representantes José Jaime Uscategui, por el espacio de participación.

Se suscribe

Leon Weinstein
Gerencia
iwadmon@gmail.com



SU CALIDAD DE VIDA ES NUESTRA RAZON DE SER*

Por favor, piense en el medio ambiente antes de imprimir este correo.

El contenido de este documento y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener información legalmente protegida por ser privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional de este documento por favor informenos de inmediato y elimine el documento y sus anexos. Igualmente, cualquier retención, revisión no autorizada, divulgación, reservio, copia, impresión, reproducción, o uso indebido de este documento y/o sus anexos, está estrictamente prohibida y sancionada legalmente.

Agradecemos su atención.

SANTILLANA VALORES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS -SANTILLANA SABANETA

0

26/10/2020 Correo de CAMARA DE REPRESENTANTES - Debate proyecto 301 régimen propiedad horizontal



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>


Debate proyecto 301 régimen propiedad horizontal

Suinnmobiliaria Robert Vargas Colombia <gerencia@suarendamiento.com> 26 de octubre de 2020 a las 09:43
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

Solicitó. Que tengan presente en artículo 87º. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones.

Que dicha impugnación la pueda invocar solo el propietario y no el sancionado, toda vez que al individualizar la sanción, el poseedor u ocupante sería sancionado, pero la impugnación solo sería del propietario, es violación del derecho de defensa.

Gracias

<p>PROYECTO DE LEY REFORMA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>AUDIENCIA PUBLICA CAMARA DE REPRESENTANTES 26-10-2020</p> <p>RECIBO DE BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL</p> <ol style="list-style-type: none"> CONDICION DEL 51% DE ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS. (Art 27, inc 2) No se subsana imprecisión de la Ley 675 de 2001: Entrega de bienes privados con por lo menos el 51% y Admon. Provisional hasta a mas tardar el 51%. La propuesta plantea entre un 40% y un 60%: El 51% garantiza la inexistencia de posición dominante por parte del propietario inicial. ENTREGA AL ADMINISTRADOR PROVISIONAL. (Art 27, inc 3) La propuesta permite la entrega de bienes comunes generales por parte del Administrador Provisional. PROYECTOS POR ETAPAS (Art 28) Sobra el artículo 28. Mejor redactado resulta el parágrafo 1 del artículo 24 original. Reitera el error conceptual del porcentaje de construcción y enajenación del 40% 0 60%. CONCORDANCIA CON PLANOS APROBADOS. (Art 29) No contempla consecuencia alguna para el propietario inicial en caso de no concordancia entre planos y RPH. Se debería obligar al propietario inicial a realizar los ajustes en el RPH, conforme a lo aprobado por autoridad competente. PROCEDIMIENTO EN CASO DE RENUENCIA A RECIBIR BC. (Art 30) Se rompe el equilibrio que debe existir entre copropiedad y propietario inicial, pues no enmarca consecuencia alguna para éste en caso de renuencia a entregar los BC. Si no se cumple la condición del 51%, no es posible fácticamente que la copropiedad se hubiese negado al recibo de los BC. Se confunde el proceso de entrega con la verificación de cumplimiento de las obligaciones del estado de la cosa entregada. No se establece quien designa al perito, cual es el procedimiento para hacerlo ni a cargo de quien correrán sus honorarios, además de conferirle la capacidad de recibo de los BC, aun bajo rechazo de la copropiedad. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES. (Art 31) No se explica la pertinencia de un proceso administrativo entre particulares. No se compagina este artículo con lo previsto en el artículo 30 precedente. 	<ol style="list-style-type: none"> REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO. (Art 32) Consideramos se debe aplicar lo dispuesto en el Título III, Capítulo 1 de la Ley 1796 de 2016. CERTIFICACIONES POR PARTE DE TERCEROS. (Art 33) Consideramos el punto como improcedente: Las certificaciones son obligatorias, pero no garantizan cumplimiento de la norma técnica. La existencia de la certificación no debe entenderse como elemento eximente de la responsabilidad del propietario inicial si se prueba la no-conformidad. SANCIONES AL PROPIETARIO INICIAL. (Art 34) Consideramos improcedente el artículo, por cuanto no se definen las sanciones, procedimientos o facultades del ente a cargo. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BC. (Art 35) Las obligaciones, derechos y deberes de los propietarios no tienen relación con lo tratado en el presente título. Falta de coherencia en el tratamiento de los diferentes temas de la PH. Quienes hacen recibo de los BC no son los propietarios, son las personas designadas por la Asamblea o en su defecto por el Administrador/Representante Legal de la Persona Jurídica. <p>En general, se enfoca la problemática en cabeza de los propietarios y no en el incumplimiento del propietario inicial o constructor, respecto de los defectos constructivos, errores de diseño e inobservancia de normas legales obligatorias, como las condiciones de PMR, Ley 400, Código Urbano y SPD.</p> <p>Se desaprovecha la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y el recibo de los bienes comunes, no se describe sanción alguna para el propietario inicial y se desconocen los avances alcanzados con la expedición de la Ley 1796 de 2016.</p>										
 <p>Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA</p> <table border="1" data-bbox="454 1545 787 1622"> <tr> <td colspan="2">SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO</td> </tr> <tr> <td>RAD: 20-392879-110</td> <td>FECHA: 2020-10-23 09:32:22</td> </tr> <tr> <td>DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA</td> <td>EVE: SIN EVENTO</td> </tr> <tr> <td>TBA: 309 SERPERITICA</td> <td>FEUOS: 27</td> </tr> <tr> <td>ACT: 440 RESPUESTA</td> <td></td> </tr> </table> <p>Bogotá D.C.</p> <p>Doctora AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO Secretaria Comisión Primera de la Cámara de Representantes CONGRESO DE LA REPUBLICA debatescomisionprimera@camara.gov.co Ciudad</p> <p>Asunto: Superintendencia de Industria y Comercio Radicado No: 20-392879</p> <p>Respetada Doctora Amparo:</p> <p>En atención a la comunicación por Usted remitida e identificada con el número del asunto, por medio de la cual me invita a participar de la Audiencia Pública a celebrarse en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con el fin de estudiar el proyecto de ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones". Me permito remitir observaciones de esta Superintendencia frente al Articulado del mismo en los siguientes términos:</p> <p>Sobre el artículo 1º del proyecto:</p> <p>"ARTÍCULO 1º. Objeto. El objeto de la presente ley es regular la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación necesaria concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que conforman la propiedad horizontal y, los órganos de administración y gobierno de la propiedad.</p> <p>De igual manera, tiene como objeto establecer el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, el régimen sancionatorio a los administradores, el régimen comunitario y las medidas para la convivencia pacífica; incorporar las tecnologías de la información y las comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones".</p>	SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO		RAD: 20-392879-110	FECHA: 2020-10-23 09:32:22	DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA	EVE: SIN EVENTO	TBA: 309 SERPERITICA	FEUOS: 27	ACT: 440 RESPUESTA		<p>Esta Entidad observa que en el objeto de la Ley, no se incluyen los derechos de copropiedad, los cuales constituyen un derecho de dominio sobre los bienes comunes que son necesarios para el uso, goce y disfrute de los bienes privados. Respecto de la propiedad horizontal, la Corte Constitucional en la Sentencia T-035 de 1997, sostuvo lo siguiente: "Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, <u>además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero</u>"; a su vez, en la Sentencia C-153 de 2004 sostuvo lo siguiente: "En presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que <u>concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes</u>, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".</p> <p>No incluir la copropiedad en el objeto del presente proyecto, desnaturalizaría la propiedad horizontal, pues se desconocería que cada copropietario tiene una cuota proindiviso o de copropiedad sobre unos bienes comunes, es decir, los propietarios de los bienes de dominio particular tienen un derecho de copropiedad cuya cuota parte está determinada por los coeficientes de copropiedad que se calculan según el área de su bien privado. Este aspecto adquiere relevancia respecto de la copropiedad existente sobre los bienes comunes, y permite materializar la cuota indivisa que cada propietario tiene sobre ellos en aquellos eventos en que es necesario repartir o vender los bienes comunes como en la extinción de la propiedad horizontal o la destrucción del edificio.</p> <p>Sobre el artículo 3º del proyecto:</p> <p>ARTÍCULO 3º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <ol style="list-style-type: none"> Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. Convivencia pacífica y solidaridad social: Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO											
RAD: 20-392879-110	FECHA: 2020-10-23 09:32:22										
DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA	EVE: SIN EVENTO										
TBA: 309 SERPERITICA	FEUOS: 27										
ACT: 440 RESPUESTA											

<p>principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</p> <p>3. Respeto de la dignidad humana: El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.</p> <p>4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común: Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.</p> <p>5. Autonomía de la voluntad privada: Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos.</p> <p>6. Debido Proceso: Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa.</p> <p>7. Mantenimiento de los bienes privados y comunes: Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad.</p> <p>8. No discriminación: En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole.</p> <p>Como principio, se debería incluir a su vez la protección de los datos personales, de conformidad con lo previsto en la Sentencia proferida por la Corte Constitucional C-328 del 24 de julio de 2019 (Expediente D-12928), de conformidad con la clasificación de los datos personales (privado, reservado, semiprivado y público), con el fin de que en desarrollo de la Propiedad Horizontal</p>	<p>no se vulneren los derechos en cabeza de los copropietarios, más aun cuando los nuevos medios de autenticación de residentes incluyen la huella digital.</p> <p>Sobre el artículo 4º del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 4º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de servicios hoteleros, comerciales o industriales 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”.</p> <p>(...)</p> <p>Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal: Es una plataforma digital nacional administrada por el Ministerio del Interior, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, acredita los datos inscritos del administrador de propiedad horizontal de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, brinda la visibilidad de oportunidades laborales para los inscritos por medio de la postulación de vacantes que las propiedades horizontales publiquen en el portal”.</p> <p>Respecto al inciso segundo de la definición de “propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto” se considera que no es pertinente de una vez hacer alusión a servicios “hoteleros”, en tanto que esta categoría debe cumplir unos requisitos muy específicos, se aconseja que se mencione de manera general como en el inciso primero “usos comerciales, industriales o de servicios”, o si se quiere hacer alusión a servicios turísticos se podría citar como servicios de “alojamiento turístico”.</p> <p>A su vez, en relación con la “Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto” debería contemplar provisiones destinadas a que el uso comercial, industrial o de</p>
<p>servicios de los inmuebles no perturbe el uso, goce y disfrute del derecho de dominio de quienes han destinado para vivienda los inmuebles.</p> <p>De otra parte, respecto del “Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal” debería contener provisiones relacionadas con los preceptos de transformación digital conforme con lo establecido en el Capítulo II del Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019, de manera que se permita la interoperabilidad de la información con los otros sistemas de información nacionales.</p> <p>Sobre el artículo 21 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 21º. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 4. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 5. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.” 	<p>Este Despacho considera que respecto a la obligación de los propietarios en relación a los bienes de dominio particular o privado, se debe incluir un numeral en que se prohíba de manera taxativa la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal, por lo que se sugiere que la norma en comento, disponga lo siguiente:</p> <p>“ARTÍCULO 21º. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 4. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 5. El propietario del inmueble, no podrá realizar la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal. 6. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”

<p>Sobre el parágrafo 1º del artículo 26 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 26°. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2. No cambiar su destinación. 3. Hacerse cargo del mantenimiento y de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si así lo determinare la multijunta o asamblea general, cuya fórmula de cálculo deberá ser descrita de forma clara en el reglamento de propiedad horizontal cuando allí conste la asignación del uso exclusivo o en el acta de asamblea cuando se asigne un bien común al uso exclusivo sin que sea modificado el reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 19 de la presente norma. <p>PARÁGRAFO 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la propiedad horizontal, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor”.</p> <p>El parágrafo debe ser coherente con las disposiciones relacionadas con la garantía de bienes inmuebles contenidas en los artículos 8º y 9º del Estatuto del Consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; pues de conformidad con la citada normatividad, hay unos términos de garantía que corresponden a un (1) año por acabados y diez (10) años por estabilidad de la obra, los cuales deberán ser respetados y no requieren prueba para que responda el constructor, salvo cuando este aduzca alguna de las causales establecidas en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011, hipótesis en la cual es el constructor quien deberá demostrar el nexo causal entre la causal de exoneración y el defecto del bien.</p>	<p>Sobre el artículo 27 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 27°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.</p> <p>Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se podrán entregar total o parcialmente a la persona o personas designadas por la multijunta o la asamblea general y en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deban recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>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. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad”.</p> <p>El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no</p>
<p> puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.</p> <p>Por su parte, el inciso segundo modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición establece un margen que puede estar entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.</p> <p>A su vez, se sugiere que el tercer inciso incluya en los documentos los certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios y los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de todos los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>A lo anterior se suma que, establece que la disposición incluye que puede darse “en cualquier momento”, lo cual sustenta el riesgo identificado en el inciso precedente relacionado con la inseguridad jurídica a la que se verían sometidos los consumidores de bienes inmuebles en el país, al no determinar tampoco cual es el criterio objetivo para establecer cuando se deben entregar los bienes comunes por parte del propietario inicial.</p> <p>Por lo tanto, se sugiere dejar el porcentaje establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.</p> <p>Sobre el artículo 28 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 28°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.</p>	<p>En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.</p> <p>En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales”.</p> <p>El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.</p> <p>El inciso segundo, modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición amplía el margen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.</p> <p>La tabla respecto de la cual se hace mención en este inciso no contempla ni determina el porcentaje o criterio objetivo para establecer la entrega.</p>

<p>Respecto del tercer inciso, es preciso que esta disposición se prevea también para el artículo 27, de manera que en el evento en el que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilicen para estos efectos legales. De igual forma, también se debería prever un porcentaje específico para proceder con la respectiva entrega, de manera que no corresponda al arbitrio del constructor determinar cuándo procede la entrega de este tipo de bienes.</p> <p>Sobre el artículo 29 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 29°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia otorgada por la autoridad competente y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos”.</p> <p>Se sugiere incluir las modificaciones, prórrogas y revalidaciones de las licencias de construcción.</p> <p>Sobre el artículo 30 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 30°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes, el propietario inicial, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.</p> <p>Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal y/o arquitectura, quien verificará que</p>	<p>las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial y, en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.</p> <p>El perito designado realizará la verificación y, en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p> <p>Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido. 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. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p> <p>PARÁGRAFO. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será el encargado de asumir los costos que pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior”.</p> <p>La conformidad de los bienes comunes construidos con la oferta comercial, las normas urbanísticas y las licencias no debe preverse solamente para los eventos en los cuales exista renuencia para recibir los bienes comunes sino en todas las hipótesis de entrega, de manera que debería incluirse dicha provisión en los artículos 27 y 28.</p> <p>De igual manera, se debería contemplar una nueva disposición en concordancia con la establecida en el artículo 29, que prevea la “Entrega en concordancia con la oferta comercial”, de manera que los bienes comunes cuya entrega se efectuara, correspondan con las menciones contenidas en toda la comunicación</p>
<p>comercial empleada para la publicitación, ofrecimiento y comercialización del proyecto, de manera que coincidan con las expectativas legítimas de los consumidores que se vincularon al proyecto inmobiliario.</p> <p>La provisión además contendría la obligación que, en las hipótesis en las cuales exista variación en el diseño o composición de las zonas comunes, se deberá informar a los consumidores de dichas modificaciones, con el fin de no vulnerar sus legítimas expectativas configuradas con base en la información y publicidad brindada en la etapa precontractual u oferta comercial.</p> <p>A su vez, la protocolización mediante escritura pública no debería proceder solamente en los casos en que haya existido renuencia en el recibo de las zonas comunes, sino que debería establecerse como una práctica general que permita generar mayor certeza y seguridad a los actores del mercado inmobiliario respecto de la conformidad con las entregas, de manera que el acto jurídico de recibo sea revestido de la rigurosidad que merece.</p> <p>Lo anterior, no se puede vislumbrar como un obstáculo para hacer efectivas las reparaciones que por concepto de garantías haya lugar, de conformidad con lo establecido en los artículos 8° y 9° del Estatuto del consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.</p> <p>En relación con el parágrafo de este artículo, se debería incluir en el mismo que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio acudirá a la mayor brevedad para sufragar los gastos a que hubiese lugar o que en su defecto lo pagarán las respectivas constructoras o uniones temporales que hayan construido el proyecto inmobiliario, pues la demora puede generar perjuicios en los derechos de estos consumidores que se caracterizan por su vulnerabilidad económica.</p> <p>Sobre el artículo 34 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 34°. 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 el artículo anterior, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y, a 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 de la Superintendencia de Industria y Comercio, a partir del proceso sancionatorio al que hubiere</p>	<p>lugar a petición de parte o de oficio, respetando los principios del debido proceso.</p> <p>Considera este Despacho que las funciones y facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio, se encuentran de forma taxativa en el Decreto 4886 de 2011, y en ninguna de ellas se estipula lo concerniente a la vigilancia en materia de propiedad horizontal, por cuanto si se establece que la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá imponer sanciones por incumplimientos en la entrega de bienes comunes de la propiedad horizontal, se debe modificar el Decreto 4886 de 2011 e incluir dicha función.</p> <p>Por lo anterior, se sugiere incluir en la norma propuesta: “(...) así como de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011)”.</p> <p>Sobre el artículo 41 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 41°. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.</p> <p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, conjunto o agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios”.</p> <p>Se sugiere que para el efecto, se consignen las precisiones de la naturaleza semiprivada de estos datos, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia C-328 de 2019.</p> <p>Sobre el artículo 60 del proyecto:</p> <p>“ARTÍCULO 60°. 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>

<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, al igual que la ejecución de simulacros anuales de evacuación y, las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.</i> 2. <i>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; 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.</i> 3. <i>Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</i> 4. <i>Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.</i> 5. <i>Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.</i> 6. <i>Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.</i> 7. <i>Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</i> 8. <i>Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de</i> 	<p><i>carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 9. <i>Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten</i> 10. <i>Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</i> 11. <i>Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</i> 12. <i>Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</i> 13. <i>Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</i> 14. <i>Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.</i> 15. <i>Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.</i> 16. <i>Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</i> 17. <i>Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.</i>
<p>18. <i>Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta.</i></p> <p>Este Despacho considera que respecto a las funciones de los administradores, se debe incluir un numeral con la obligación que éstos tienen, conforme lo dispone el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 modificada por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, de la siguiente manera:</p> <p><i>“19. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo.”</i></p> <p>De igual manera, en consonancia con los comentarios efectuados a la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el acta de entrega que sea suscrita por el administrador debería ser por este elevada a escritura pública, de manera que la formalidad no solo ocurra en los eventos de renuncia a su respectivo recibo sino siempre, y de esta manera dicho acto de entrega y recibo sea riguroso y se mitigue el riesgo de generar futuras inconformidades por parte de los consumidores.</p> <p>Sobre el artículo 61 del proyecto:</p> <p><i>“ARTÍCULO 61°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</i></p> <p><i>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, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.</i></p> <p><i>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a</i></p>	<p><i>nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</i></p> <p><i>Serán funciones del administrador provisional sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</i> 2. <i>Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</i> 3. <i>Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</i> 4. <i>Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</i> 5. <i>Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</i> 6. <i>Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</i> 7. <i>Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</i> 8. <i>Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.</i>

<p>PARÁGRAFO 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará al momento en que se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad definitivos asignados a los bienes privados de la primera etapa.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal".</p> <p>El segundo inciso de la norma, corrobora las contradicciones que existirían en relación con los porcentajes asignados en los artículos 27 y 28 del presente proyecto de ley, pues el margen propuesto en los mencionados artículos incrementaría el riesgo de inseguridad jurídica relacionado con el cese de funciones de la administración provisional, lo cual podría generar afectaciones a los derechos de uso, goce y disfrute respecto de los bienes comunes por parte de los consumidores.</p> <p>Sobre el artículo 72 del proyecto:</p> <p>"ARTÍCULO 72º. Obligaciones del propietario inicial. Son obligaciones del propietario inicial las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suscribir y registrar la escritura pública a través de la cual se constituye la propiedad horizontal. 2. Ejercer como administrador provisional de la copropiedad o elegir a un tercero para que funja como tal, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la presente ley. 3. Contribuir al pago de expensas comunes, las cuales serán determinadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad correspondiente. Hasta tanto culmine el desarrollo constructivo del proyecto, las expensas a cargo del propietario inicial podrán ser calculadas con base en un módulo de contribución de carácter provisional establecido en el reglamento de propiedad horizontal, basado en criterios objetivos de ponderación. En todo caso, una vez culminado el proyecto, las unidades privadas construidas deberán pagar las expensas conforme al coeficiente respectivo, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Participar en la multijunta o asamblea general de conformidad con el coeficiente de copropiedad que ostente. 	<p>5. Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la presente ley".</p> <p>De conformidad con los comentarios efectuados a los artículos relacionados con la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el propietario inicial debería tener las siguientes obligaciones adicionales:</p> <p>"5. Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de la presente ley.</p> <p>6. Efectuar la entrega de los bienes comunes de conformidad con lo establecido en los documentos empleados en la oferta comercial".</p> <p>Sobre el artículo 73 del proyecto:</p> <p>"Artículo 73º. Facultad transitoria del propietario inicial. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán señalar las facultades con las cuales cuenta el propietario inicial de la propiedad horizontal, tendientes a modificar los actos administrativos de licenciamiento y de aprobación de planos de propiedad horizontal, así como el otorgamiento de escrituras públicas de reforma o aclaración al reglamento de propiedad horizontal. Lo anterior, siempre y cuando no se vea afectado el derecho de dominio de terceros, propietarios de unidades privadas".</p> <p>Se sugiere eliminar esta disposición, ya que puede dar lugar a que se generen afectaciones a los derechos de los consumidores de los inmuebles comprendidos en los proyectos inmobiliarios, más aun cuando da la posibilidad de incidir en los actos administrativos de licenciamiento teniendo en cuenta los riesgos que se pretendieron evitar y mitigar a través de la ley 1796 del 13 de julio de 2016 denominada "Ley de Vivienda Segura".</p> <p>Sobre el artículo 108 del proyecto:</p> <p>"ARTÍCULO 108º. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.</p> <p>Son infracciones muy graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada. 2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los
<p>requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal. 4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave. 5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del artículo 59 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte. <p>Son infracciones graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del artículo xx de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e). 2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve. <p>Son infracciones leves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 59 de la presente ley. (...)" <p>Considera este Despacho, en primer lugar, respecto al artículo 108 del proyecto en mención, en que se definen las infracciones en que pueden incurrir los administradores de la propiedad horizontal, que se debe corregir el artículo al cual hacen alusión, debido a que se refieren a la calificación de la gravedad de la infracción conforme lo dispuesto en el artículo 59 del proyecto; no obstante, el artículo correcto es el "60" en donde se establecen las funciones de los administradores.</p> <p>De la misma manera, dentro de las infracciones graves, se considera que se debe incluir lo concerniente al no dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2006, la cual establece que: "Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo."</p>	<p>Sobre el artículo 109 del proyecto:</p> <p>"ARTÍCULO 109º. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:</p> <p>Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.</p> <p>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>Considera este Despacho que dentro de las sanciones contempladas, en caso de incumplimiento de los administradores, se debe tener en cuenta, la sanción contemplada en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, en donde se dispone que: "La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo."</p> <p>Sobre el artículo 127 del proyecto:</p> <p>"ARTÍCULO 127º. De la vivienda turística. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, 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.</p> <p>Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.</p> <p>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 vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la</p>

misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.”

“ARTÍCULO 128º. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá de acuerdo con las reglas del debido proceso, de las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de vivienda turística establecidos en el artículo anterior, de acuerdo a la reglamentación sobre la materia.” (Subrayado fuera del texto).

Al respecto, es menester tener en cuenta que las viviendas turísticas son incluidas en el artículo 61 de la Ley 300 de 1996 como prestadores de servicios turísticos y, en ese orden, son objeto de inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el numeral 40 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011, que dispone que esta Entidad tiene a su cargo “Adelantar las investigaciones administrativas relacionadas con la protección de los usuarios de los servicios turísticos por las causales de infracción establecidas en la Ley 300 de 1996 y en las normas que la modifiquen y reglamenten”.

Dicho lo anterior, considera este Despacho que no se puede determinar las actividades de vivienda turística este permitida, salvo que así lo establezca de manera expresa el reglamento de propiedad horizontal, por cuanto, para la prestación de servicios de vivienda turística es indispensable de manera previa tener el Registro Nacional de Turismo, y para ello se debe informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales, o de lo contrario no se realiza la inscripción al Registro Nacional de Turismo y en consecuencia no se pueden prestar servicios de vivienda turística, conforme lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Por lo que se sugiere eliminar la expresión “La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal”

Ahora bien, en lo que tiene que ver con el segundo párrafo del mentado artículo del proyecto de ley, en que se dispone que: “Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.”, que a partir del artículo 78 de la Ley 300 de 1996, se establece que los establecimientos hoteleros o de hospedaje, entre los que encontramos a las viviendas turísticas (artículo 62 Ley 300 de 1996,

modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006), son: “(...) 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.”, y a su vez, a partir del artículo 2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015, define a las viviendas turísticas como una “Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.”, por cuanto considera este Despacho que no se puede dejar de lado la reglamentación respecto a las viviendas turísticas, por lo que no es válido indicar que son contratos inferiores a seis meses tanto para viviendas y habitaciones.

Razón por la que se sugiere eliminar o modificar el párrafo en mención, teniendo en cuenta la normatividad aplicable.

Respecto al último párrafo en que se relaciona la normatividad aplicable a la inscripción al Registro Nacional de Turismo de las viviendas turísticas, se considera que se debe actualizar las normas en mención, por cuanto el Decreto 2590 de 2009, fue Derogado por el Decreto 1964 de 2016, el cual a su vez, fue derogado por el Decreto 2119 de 2018.

No obstante las consideraciones anteriores, resulta conveniente advertir, que el artículo 127 del proyecto, llama la atención de esta Entidad en la medida en que, si bien en su primer párrafo hace referencia a la autorización del reglamento de propiedad horizontal para la prestación del servicio de viviendas turísticas, lo cual está directamente relacionado con el objeto del proyecto de ley, sus párrafos restantes parecen entrometerse en asuntos propios del régimen de turismo. Lo anterior, dado que los párrafos 2 y 3 se refieren al desarrollo de la actividad de vivienda turística, a la obligación de dichas viviendas de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y al ofrecimiento de los servicios a través de plataformas tecnológicas, asuntos inherentes a la protección del usuario de servicios turísticos.

Por lo anterior, esta Superintendencia sugiere que el proyecto de ley se limite a los temas referentes a la propiedad horizontal, de manera que evite referirse a asuntos que corresponden a la inspección, vigilancia y control de esta Autoridad, dado que el régimen de turismo es claro en que (i) las viviendas turísticas son prestadores de servicios turísticos, (ii) su definición está prevista en el artículo

2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015¹, y (iii) las obligaciones de los prestadores se encuentran consignadas en diferentes normas dado que el régimen de turismo es bastante extenso.

Adicionalmente, vale la pena traer a colación el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el Decreto 2106 de 2019, que establece lo siguiente:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.”

En ese orden, 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.

Por otro lado, en lo que concierne al artículo 128 del proyecto, es necesario precisar que la Superintendencia de Industria y Comercio vela por el cumplimiento de las disposiciones de protección de usuarios de servicios turísticos, lo que implica que sus funciones no se limitan a verificar el cumplimiento de los requisitos de los prestadores para ejercer su actividad, en este caso, de las viviendas

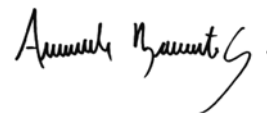
¹ “Viviendas turísticas: Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.”

turísticas, sino que, además, debe dar trámite a las presuntas infracciones que se originen por vulnerar los derechos de los usuarios de los servicios turísticos.

Por lo anterior, si se desea hacer referencia a las facultades de esta Entidad en el artículo 128 del proyecto, se sugiere precisar que esta Superintendencia vigila el cumplimiento de los requisitos de las viviendas turísticas para la prestación de los servicios turísticos y, además, conoce de las presuntas vulneraciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.

En virtud de lo anterior, esta Entidad sugiere respetuosamente que sean analizadas las observaciones expuestas en este documento y que se realicen los cambios o aclaraciones que sean pertinentes para el enriquecimiento de tan importante iniciativa legislativa.

Cordialmente,



ANDRÉS BARRETO GONZÁLEZ
Superintendente de Industria y Comercio



El Chasquí El Correo de los Incas

Colectivo Andino para el Estudio e Iniciativas 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 llamada 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.

- **HACIA LA VERDADERA REGIONALIZACION** 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 Capital y el centralismo no tolera seguir legislando igual que hace 200 años.
- Los impactos de la Pandemia en lo económico y de amparo ambiental y social, hacen presagiar 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 periodo de la Emergencia Sanitaria, (congelación de intereses, asamblea virtuales, etc...), para lo único que sirvieron fue para aplanar 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 contruidos para los Estratos medios y altos y desde la

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 son Empresas Comerciales.
- Los casos dolosos 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 deforme del tejido social.

promoción de la VIS, en 1982, también para los Estratos bajos, reglamentados por la ley 675 de 2001.

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

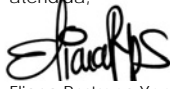
- Constitución Nacional de Colombia
- 1948 Ley 82 primera de PH
- 1985 Ley 16 reforma a la PH
- 1990 Ley 50 Reforma al Código Sustantivo del Trabajo
- 1994 Ley 100 de Seguridad Social
- 1990 Ley 1314 de Contaduría Pública
- 1998 Ley 428 Unidades Inmobiliarias Cerradas
- 1997 Ley 388 de Ordenamiento Territorial
- 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, Paisa 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.

<p>ARTÍCULO 3°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <p><i>(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, Paisa, Amazonia y Orinoquía en Leticia.</i></p> <p>ARTÍCULO 4°. Definiciones.</p> <p><i>(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.</i></p> <p><i>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 semillero de las familias Colombianas.</i></p> <p><i>Se debe equiparar el apoyo integral que hoy existe y se les reconoce al Movimiento Comunal, Cooperativo, Empresarial o Social.</i></p> <p>Algunos programas posibles de alianza pueden ser:</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>INFRAESTRUCTURA Vías, acueductos, energía y tecnologías de la información y telecomunicaciones, salones sociales, centros de salud, parques, etc...</p> <p>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.</p> <p><i>(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 Título 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.</i></p> <p>ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO</p> <p><i>(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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>(Adicionar) ARTÍCULO 47°. Naturaleza y funciones</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 29. 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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>A la asamblea general de delegados le serán aplicables, en lo pertinente, las normas relativas a la asamblea general de asociados."</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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...</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Incluir para la reglamentación un capítulo de Inhabilidades e incompatibilidades para postularse a ser electo Consejero.</i></p> <p><i>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 ente 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

<p>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.</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>(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</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>Lo mismo aplica para el ente 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</p>	<p>ilegal y de poder prestarse para persecuciones políticas partidistas, o convertirlas en fortines electoreros como sucede con algunas Juntas de Acción Comunal.</p> <p>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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Con esa garantía laboral, no tendrían los Administradores-as, estar mal atendiendo más de tres Conjuntos al tiempo y prestándose para prácticas dolosas.</p> <p>(Adicional) ARTÍCULO 125°. Consejos Locales, Municipales, Distritales y Regionales de Propiedad Horizontal. Las actuaciones de estos Consejos reportaran sus resultados, conceptos y recomendaciones a la Secretaria Técnica de la PH adscrita al ministerio del Interior.</p>
<p>Señores Congresistas: gracias por su tiempo y espero seguir enviando algunas observaciones y si están de acuerdo ambientando desde ya los Encuentros Regionales.</p> <p><i>"Pronto llegaran los días de Tiempos Nuevos, el renacer de la Salud, el Sosiego y la Vida"</i></p>	<p>Medellin, octubre 26 de 2020</p> <p>Señores COMISION PRIMERA CAMARA DE REPRESENTANTES Bogotá, Colombia</p> <p>Asunto PONENCIA – PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 301 DE 2020.</p> <p>Eliana Restrepo Yepes, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, y en atención a la convocatoria para audiencia pública, realizada a partir de las 10:00 a.m., el día de hoy 26 de octubre de 2020, sobre el PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 301 DE 2020, me permito, con todo respecto, y desde mi experiencia como litigante en materia de propiedad horizontal, presentar mis siguientes argumentos e inquietudes.</p> <p>1. Respecto de los manuales de convivencia o estatutos:</p> <p>Estipula el inciso 3 del artículo 81 del proyecto de ley 301 de 2020, que los manuales de convivencia deberán ser aprobados por mayoría calificada.</p> <p>Considera la suscrita no muy pertinente, someter su aprobación a un quorum calificado, sería de mayor agilidad y ayuda permitir su aprobación por mayoría simple o dejarle esta función a los consejos de administración, pues son estas, normas de carácter social y de convivencia, que no afectan de manera directa el patrimonio de la copropiedad, y no son normas además que pretendan reformar los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>2. Respecto de la cartera:</p> <p>El artículo 40 del proyecto de ley mencionado, trae un marco referencia, para el pago de expensas comunes, sin embargo, se</p>

<p>considera bastante pertinente y transparente, intentar, por vía de un marco y lineamiento general, la consignación de un procedimiento o trámite aplicable a la gestión de cartera y por tanto de las cuotas de administración, además quien deberá asumir los gastos y honorarios por dicha gestión.</p> <p>3. Respeto de la supervisión de las administraciones y copropiedades:</p> <p>Establecer o crear un ente real, regulador y supervisor, de las propiedades horizontales y la función de la administración y el consejo de administración; un ente, al cual, los propietarios, y demás actores, puedan acudir, para elevar sus peticiones, o solicitar conceptos, que permitan precisar ciertas actividades o procedimientos.</p> <p>4. Respeto de los consejos de administración:</p> <p>El artículo 62 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla algunas funciones, y límites a los consejeros de administración, sin embargo, se dejan por fuera varios asuntos importantes tanto para la actividad del administrador, como para las responsabilidades tanto de éste como de los consejeros, tales como la coadministración, tan latente en dichos órganos, es necesario entonces, consignar límites a su actuar, no solo dejando a la asamblea la asignación de sus funciones, ampliar sus prohibiciones, y determinar su responsabilidad en las decisiones de la copropiedad, tanto para ellos como para la revisoría fiscal y el contador.</p> <p>5. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal:</p> <p>Se solicita, analizar la posibilidad de omitir la obligatoriedad de someter a registro las reformas al reglamento de propiedad horizontal, y dejar como obligatorio que dicho acto se eleve a escritura, sin necesidad de someterla a registro para cada inmueble, y por el contrario, establecer entonces un procedimiento interno, en la copropiedad, para su publicidad dentro de la misma, teniendo en cuenta que las circunstancias son rápidamente cambiantes y las copropiedad solo tienen como ingresos sus cuotas, no tiene otros ingresos, lo que a veces limita las posibilidades de ajustar sus</p>	<p>reglamentos a las necesidades actuales, a cambios y reformas, al tener un rubro alto por cancelar para someter dichas reformas a registro de cada inmueble.</p> <p>6. Respeto de las Asambleas en Segunda convocatoria:</p> <p>El artículo 50 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla nuevamente, 3 días para realizar la Asamblea General en segunda convocatoria, se solicita no limitar el tiempo en que deben realizarse las asambleas en segunda convocatoria, pues 3 días se considera exagerado, teniendo en cuenta la logística y dinero que se invierte para su realización.</p> <p>7. Respeto de la vivienda turística:</p> <p>El Artículo 127 del proyecto de ley, consagra la posibilidad de destinar a vivienda turística inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, y aunque en general es un tema bastante complejo y aun sin mucha acogida en las copropiedades residenciales, de considerarse vital estipularlo y permitirlo, se solicita que en dicho artículo se consagre el procedimiento o trámite especial al que deben someterse quienes pretendan ejercer esta actividad, restringiendo además, que dicha destinación por usuario, sea mínimos de 6 meses, pues ya en sí, esta actividad genera incertidumbre y sentido de inseguridad en los residentes de las copropiedades.</p> <p>Estaré presta a continuar en la construcción de este proyecto que podría, de atender a la ciudadanía y el sentir general, de gran avance para la administración en propiedad horizontal.</p> <p>Agradezco su atención, cualquier inquietud con gusto será resuelta y atendida,</p>  <p>Eliana Restrepo Yepes C.C. 1.020.406.949 T.P. 200.741 C.S.J.</p>
<p>Propuesta Reforma Ley 675/2001.</p> <p>Es importante contar y conocer en detalle el contenido de los documentos relacionados con esta propuesta, (cifras, datos, estadísticas) así como los proyectos de reforma que fueron presentados en el 2015 y poder conciliar y aportar colectivamente y colaborativamente de manera mas precisa y ordenada con las sugerencias y recomendaciones del caso; no obstante me atrevo a anticipar algunas consideraciones generales y reflexiones con miras a su posible consideración en el debate de la cámara programada para el día de hoy.</p> <ol style="list-style-type: none"> Los ejes temáticos de una propuesta de reforma al régimen de propiedad horizontal, deben colocar en primer plano el tema de la Sostenibilidad, entendida como ecología y medio ambiente, pero especialmente como conciencia, educación y cultura en materia de protección, mantenimiento y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente. Esta orientación debe apuntar de manera especial hacia los constructores, quienes deben adoptar esta responsabilidad como principio básico de su filosofía de negocio y estrategia empresarial y comprometerse con sistemas de energía solar para el alumbrado de las zonas comunes y privadas, sistemas de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias y aguas residuales y fortalecimiento de la educación y cultura en el manejo, disposición y traslado de los residuos orgánicos y material desechable que se produce en las unidades que conforman los proyectos de propiedad horizontal Crear un contexto mas amplio sobre la argumentación, justificación e importancia de esta propuesta, partiendo del ultimo indicador que se conoce sobre la cifra poblacional que vive o trabaja en una propiedad horizontal y que al 2018, corresponde al 70%. Este dato es significativo y debe conducir a una primera razón sobre la importancia de legislar nuevamente sobre este formato de construcción y desarrollos inmobiliarios, que están impactando de manera preocupante, la planeación y el ordenamiento urbanístico, arquitectónico, paisajístico y ecológico de los entes territoriales, sin distinción de su tamaño. Es importante conocer cual es el verdadero tamaño de la PH en Colombia y determinar el efecto e impacto que produce a indicadores como el PIB, la tasa de empleo, los aportes tributarios, etc.. Vale la pena que el proyecto plantee la creación de un banco de datos de PH a nivel nacional, regional y local que contenga toda la información social, económica, ecológica que aporte al uso de indicadores universales como eficiencia, productividad, eficacia y efectividad y así mismo induzca y motive el uso de herramientas tan importantes como la planeación estratégica y los cuadros de mando como instrumentos de administración, gerencia y gestión que se deben aplicar en un nuevo modelo de administración de PH. El diagnóstico anticipado del estado del arte de este formato de vivienda y centros de manufactura, industria y producción en general, denominado 	<p>propiedad horizontal a todas luces se puede calificar como, improvisado, desorganizado, desordenado y por lo tanto, sin ningún tipo de uniformidad, coherencia social, económica y ambiental y sin madurez y estructura, en materia de administración, gerencia, planeación y gestión; por lo tanto es importante que este nuevo proyecto se anticipe a estas deficiencias y vacíos que se encuentran en la actualidad y que se siguen fortaleciendo de manera peligrosa, con tantas malas practicas que se encuentran en los diferentes niveles de esta gran industria. (estado, constructores, administradores, contralores, propietarios, proveedores)</p> <ol style="list-style-type: none"> La ausencia total del estado en materia de vigilancia, inspección y control, aplicable a todos los actores (constructores, inmobiliarias, consumidores, órganos de control interno, entidades del estado) que coinciden en este gran mundo de la propiedad horizontal en Colombia. No se puede dejar en manos de los entes territoriales y seguir perjudicando la jerarquía, el status, la calificación y la cualificación de la PH, dándole tratamiento de tercera categoría y seguir alimentando practicas y procesos inconvenientes en todas las variables endógenas y exógenas que intervienen en esta gran industria. Sin entrar en costos y procesos de largo plazo, se debe asignar la función (IVC) inspección, control y vigilancia a cualquiera de las superintendencias actuales que tengan afinidad normativa y filosofía organizacional con la propiedad horizontal. Incluir de una manera mas comprometedora y obligatoria a los constructores e inmobiliarias en lo relacionado con la consultoría, asesoría, pedagogía, formación y acompañamiento, que deben dar a los clientes que adquieren sus productos, haciéndoles transferencia de conocimientos, tecnología, infraestructura de servicios y aprendizajes, que garanticen su optimo funcionamiento, crecimiento y desarrollo en el largo plazo. Incluir de manera integral el compromiso y participación dedicada y decidida que deben tener los propietarios / copropietarios y construir una fuerte y solida cultura sobre propiedad horizontal, que garantice crecimiento y desarrollo de estas comunidades, como territorios organizados, auto-gestionados y cargados de felicidad en todos sus componentes físicos y humanos. Plantear una redefinición de la convivencia y orientar la filosofía y principios de la propiedad horizontal hacia una practica generalizada de la Gerencia de la Felicidad. Se debe introducir en el clausulado la exigencia de contar con un ejemplar del Libro de La Felicidad. Tener en cuenta que actualmente no se hace referencia al Manual de Convivencia en la ley, no obstante se utiliza de manera regular con una concepción equivocada. Una de las grandes tendencias del siglo XXI apunta hacia las nuevas formas de hacer y producir con carácter social y colectivo, por lo tanto se debe plantear la

importancia de desarrollar esquemas de Cultura Colaborativa, trabajo colaborativo, inteligencia colectiva, liderazgo social y colectivo al interior de las propiedades, como uno de los mecanismos que favorecen la construcción de propiedades organizadas, desarrolladas y con una clara personalidad, identidad, sentido de pertenencia y compromiso, por parte de los propietarios con su propiedad, como activo patrimonial individual y colectivo.

Cordial saludo,

Cesar Augusto Mogollón Hernández.

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA
Presidente



AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaria