



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXI - N° 788

Bogotá, D. C., miércoles, 29 de junio de 2022

EDICIÓN DE 161 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

## SENADO DE LA REPÚBLICA

### ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL  
PERMANENTE

DEL HONORABLE SENADO DE LA  
REPÚBLICA

**AUDIENCIA PÚBLICA MIXTA DE 2022**

(abril 21)

En el salón de sesiones de la Comisión Salón  
Guillermo Valencia

Capitolio Nacional y en la Plataforma Virtual Zoom

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

Siendo las 10:16 a. m. del día 21 de abril de 2022, la Presidencia, ejercida por la honorable Senadora *Angélica Lozano Correa*, da inicio a la Audiencia Pública Mixta, previamente convocada y con la presencia en el salón de sesiones de la comisión Primera de Senado Guillermo Valencia Capitolio Nacional y en la plataforma virtual Zoom virtual de los honorables Senadores miembros de la Comisión Primera del honorable Senado.

#### AUDIENCIA PÚBLICA (MIXTA)

*“La Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente del honorable Senado de la República informa que, para esta audiencia, la presencia será mixta a través de la plataforma Zoom; la invitación para la conexión, el ID y la contraseña se enviarán vía WhatsApp”.*

Convocada por la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente del Honorable Senado de la República.

Mediante Resolución número 13 del 31 de  
marzo de 2022

Cuatrenio 2018-2022 Legislatura 2021-2022

Segundo Periodo

Día: jueves 21 de abril de 2022

Lugar: salón Guillermo Valencia - Capitolio

Nacional Primer Piso

Plataforma Zoom

Hora: 10:00 a. m.

I

**Lectura de la Resolución número 13 del 31  
de marzo de 2022**

II

**Audiencia pública remota sobre:**

1. **Proyecto de ley número 511 de 2021 Senado, 301 de 2020 Cámara, por medio de la cual se reforma y se adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.**

Publicaciones: proyecto original *Gaceta del Congreso* número 714 de 2020.

Texto aprobado plenaria cámara: *Gaceta del Congreso* número 785 de 2021.

Ponente: honorable senador *Germán Varón Cotrino*.

Intervinientes: personas naturales o jurídicas, formulen sus observaciones, inscritos previamente de conformidad con el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992 e invitados especiales.

El Presidente,

Honorable senador *Germán Varón Cotrino*.

La Vicepresidenta,

Honorable senadora *Esperanza Andrade Serrano*.

El Secretario General,

*Guillermo León Giraldo Gil.*

**La Presidencia, ejercida por la honorable Senadora Angélica Lisbeth Lozano Correa, hace uso de la palabra:**

... Cerca del 70% en propiedad horizontal, la ley vigente tiene ya 20 años aproximadamente y las ciudades han cambiado, hemos vivido las fallas, las debilidades, también las fortalezas, lo que funciona bien en este régimen y este Proyecto de ley puede ser ley de la República en junio y eso implica que esta es una oportunidad de mirar con lupa lo que dice el proyecto, lo que ya aprobó la Cámara.

Para que con la lupa de ustedes, ciudadanos, residentes, miembros de junta, empresas que prestan servicios a la propiedad horizontal, identifiquemos qué hay que modificarle al texto que se va a discutir pronto, modificarlo con el único fin de que salga bien para el país, para la convivencia y para la protección de los bienes, tanto públicos de convivencia como privados de los particulares en la propiedad horizontal.

Entonces nos tomamos con mucha seriedad este proyecto, el autor es el Representante José Daniel López, le damos un saludo a Mauricio Toro que desde la Cámara ha dicho ojo aquí hay unos líos y ahorita va a tener la palabra así como todos.

Entonces les agradecemos su juicio, haberse inscrito, el reglamento del Congreso y aquí nuestro Secretario que es un garante implicó la radicación del documento, les pedimos que lo lean, tengan la certeza de que nuestros asesores y todos nosotros vamos a leer y a identificar lo grueso, pero queremos que los minutos en los que van a tener el uso de la palabra, esto está siendo transmitido por las redes sociales, va a estar en la señal de televisión también, en diferido, no en directo.

Esos sonidos son en zoom que están llegando muchos participantes virtuales entonces vamos a disponer en la página de la Comisión Primera del Senado y en la de los congresistas que queramos, todos los documentos que radicaron habían llegado 110 hasta ayer, entonces queremos que ustedes ahorita hablen al grano.

¡Pilas!, les sobra esto, es peligroso y necesario, contraproducente al Proyecto de ley, les pedimos que no hablen sobre la historia de lo que ha pasado en 20 años, sino cómo garantizamos que en esta reforma el régimen de propiedad horizontal quede bien para los próximos 20 o 30 años.

Entonces que nos digan, falta esto, sobra esto, es equivocado esto y corrijámoslo así, vale, entonces les proponemos también que obviemos los saludos al Representante, a la Senadora, a fulanito, aprovechemos esos 4 minutos porque hay 110 personas inscritas, entonces vamos a ir de noche entonces por eso les propongo sin saludos, nos damos todos por saludados mutuamente sin leer hicieron el esfuerzo de escribir y sepan

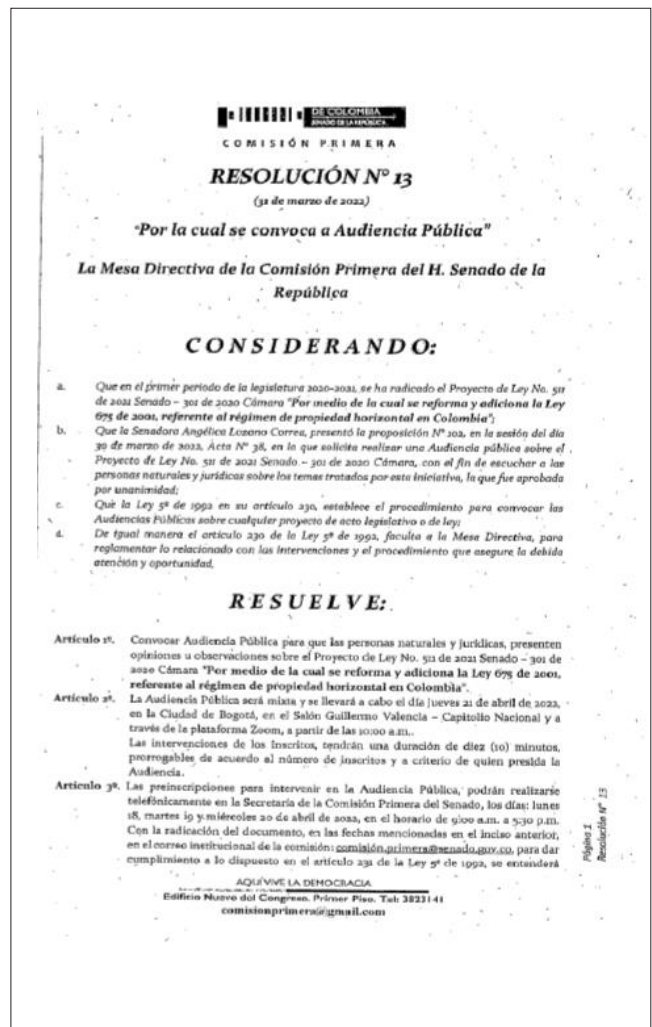
que los vamos a leer y a unificar y a extraer la propuesta concreta.

Pero su intervención al grano, falta esto, sobra esto y los cómo, y todas las alertas porque o esta ley sale bien o no sale, queremos reformar el régimen de propiedad horizontal para bien y si hay riesgo de que no quede bien pues mejor seguimos el trabajo.

Pero este proyecto ha hecho un curso de casi 2 años, es un esfuerzo enorme que vale la pena que lo llevemos a buen puerto con los comentarios de ustedes; entonces mi gratitud por el interés la gratitud a mi equipo hicimos un esfuerzo con muchos aliados de lograr la mayor inscripción, hágame aquí hacemos muchas audiencias y me dice el Secretario que es la audiencia más grande en dos años, porque José Daniel que es un congresista con un montón de leyes logradas a costas dice o esta me queda bien hecha o no queda.

Entonces comienzo por leer la resolución y luego les propongo que le damos la palabra a José Daniel y a Mauricio Toro garantes que han estado juiciosísimos con este proyecto José reitero es el autor los otros ayudamos pero él es el autor va a llegar también el Representante Uscátegui autor del proyecto y luego empezamos y tomamos nota para que esto salga bien hecho señor Secretario.

Atendiendo instrucciones de la Presidencia por Secretaría se da lectura a las resoluciones número 13 del 31 de marzo de 2022.



**COMISIÓN PRIMERA**

formalmente inscrita la persona. En caso de no radicarse el documento se anulará la preinscripción.

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

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

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de marzo del dos mil veintidós (2022).

Presidente, *H.S. Germán Vardén Cotrino*  
H.S. Germán Vardén Cotrino

Vicepresidente, *H.S. Esperanza Aníbal Serrano*  
H.S. Esperanza Aníbal Serrano

Secretario General, *Guillermo León Giraldo Gil*  
Guillermo León Giraldo Gil

"AQUI VIVIMOS LA DEMOCRACIA"  
Edificio Nuevo del Congreso, Primer Piso, Tel: 3823141  
comisionprimera@gmail.com

Página 2  
Resolución N° 23

**Secretario:**

Al respecto también me permito informarle, señora Presidenta, que de conformidad a la resolución, se sacó un aviso en un periódico de circulación nacional, se fijó en la página de la Comisión Primera y se mandó el aviso para para el Canal Congreso.

Respecto a las invitaciones de su proposición, han mandado excusas el señor Ministro del Interior doctor Daniel Palacio, quien se excusa y sin embargo dada la importancia del tema delegó a la doctora Hilda Gutiérrez directora para la democracia la participación ciudadana y la acción comunal del Ministerio del Interior, que no sé si ya se hizo presente, debe estar en camino, y la señora Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio también se excusa y dice agradezco el interés a esta iniciativa y en mi nombre delego al doctor Eduardo Arredondo Daza, director de Espacio Urbano y Territorio encargado del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Está leída la resolución y dada la información pertinente, señora Presidente.

20/02/2022 14:22

Correo de SENADO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA - Delegación

Comisión Primera <comision.primer@senado.gov.co>

**Delegación**

Daniel Andres Palacios Martinez <daniel.palacios@mininterior.gov.co> 20 de abril de 2022, 11:00  
Per: "comision.primer@senado.gov.co" <comision.primer@senado.gov.co>, "comisionprimera@gmail.com" <comisionprimera@gmail.com>  
Cc: Hilda Gutiérrez <hilda.gutierrez@mininterior.gov.co>

Bogotá, D.C., 20 de abril de 2022

Doctor  
Guillermo León Giraldo Gil  
Secretario General Comisión primera del Senado

Reciba un cordial saludo:

En atención a la invitación a participar de la Audiencia Pública en la "proposición 102" en relación al proyecto de Ley 511 de 2021 Senado- 301 de 2020 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 676 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal, que se llevará a cabo el día de mañana 21 de abril de 2022 a las 10:00 am, me permito excusarme debido a que por compromisos previos no podré acompañarlos.

Sin embargo, y dada la importancia del tema he delegado a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, la Participación Ciudadana y la Acción Comunal del Ministerio del Interior.

A continuación relaciono los datos de contacto: hilda.gutierrez@mininterior.gov.co

Cordialmente,

Daniel Palacios Martinez  
Ministro del Interior  
2427400 Ext. 1203  
Carrera 8 No. 7-83 Casa La Giralda

[https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=70955652&view=js&search=all&permmsgid=msg-PL3A173054371314223608&siml=msg-PL3A17308437131... 1/1](https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=70955652&view=js&search=all&permmsgid=msg-PL3A173054371314223608&siml=msg-PL3A17308437131...)

**La vivienda y el agua son de todos**

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
SECRETARÍA GENERAL  
CALLE 19 No. 7-39 Bogotá, Colombia  
CORREO: viv@minvivienda.gov.co | TEL: 332 34 24  
WWW.MINVIVIENDA.GOV.CO

2022E003778

Doctor  
**GUILLELMO LEÓN GIRALDO GIL**  
Secretario General  
Comisión Primera Constitucional Permanente  
Senado de la República  
comision.primer@senado.gov.co  
Ciudad

Apreciado Secretario,

De manera atenta, me permito excusarme por no poder asistir a la Audiencia Pública que se llevará a cabo el día jueves 21 de abril del presente año, con el fin de obtener insumos sobre el proyecto de ley 301 de 2020 Cámara, 511 de 2021 Senado "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 676 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia". Lo anterior, toda vez que por compromisos adquiridos anteriormente en el Departamento de Santander, me lo impiden.

En mi nombre delego al Dr. Eduardo Arredondo Daza, Director de Espacio Urbano y Territorial (E), del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Agradezco el interés y la iniciativa de los Honorables Congresistas por promover temas de gran sensibilidad nacional, y los invito a que sigan convocando abiertamente estos escenarios de discusión.

Cordialmente,

*Susana Correa Borrero*  
**SUSANA CORREA BORRERO**  
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Calle 19 No. 7 - 39 Bogotá, Colombia  
Correolator (201) 332 34 24  
www.minvivienda.gov.co

**La presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante José Daniel López Jiménez, Autor del Proyecto:**

Bueno, muy buenos días a todos a todas, Senadora Angélica gracias y felicitaciones por convocar esta audiencia pública, a mi colega y buen amigo el doctor Mauricio Toro y a su equipo de trabajo, también de la Senadora Angélica, un saludo muy cordial a quienes tal vez sea una de las mayores coincidencias jurídicas del Congreso de la República, doctor Guillermo Giraldo, Secretario de la Comisión Primera.

El Proyecto de ley de propiedad horizontal ha sido un camino largo, transitado, controversial en algunos de sus puntos y quisiera detenerme antes en un poco en el proceso de construcción de este Proyecto de ley, que definitivamente es inacabado Senadora y definitivamente susceptible de mejoras, he encontrado junto al doctor Uscátegui quien es autor también de este Proyecto de ley una comunidad de la propiedad horizontal absolutamente diversa, dispersa también en términos de que no está concentrada en unas pocas organizaciones.

Con una gran multiplicidad de actores, de opiniones distintas. De intereses distintos, de agendas distintas, composiciones también muy diversas frente al Proyecto de ley han cometido la descortesía perdón de no saludar al doctor Alexander Reina, Director del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal.

Pero hemos hecho o al menos durante el trámite en Cámara el mejor esfuerzo por dialogar con la mayor cantidad posible de actores de la propiedad horizontal tanto de Bogotá como de todo el país y seguramente el Proyecto de ley que está hoy aprobado en segundo debate, no es una versión final, tiene una responsabilidad grande de mejorar de la Primera del Senado y en la Plenaria también de esta corporación.

Pero hicimos un esfuerzo grande junto a la doctora Vanessa Monterrosa que lidera nuestro equipo de trabajo en materia jurídica, por acoger, por atender buena parte de las recomendaciones que se han hecho tanto en una audiencia pública que se hizo en la Cámara, como al menos en 30 o 40 foros, conversatorios sobre el tema, con personas que abordan este tema desde la posición de los administradores de propiedad horizontal, de los consejos de propiedad horizontal, de los consejos locales que por ejemplo en Bogotá existen doctor Reina con bastante actividad y bastante dinamismo.

Desde la academia la propiedad horizontal que es bastante activa, desde personas que se dedican a asesorar en propiedad horizontal sin tener un vínculo digamos directo con la copropiedad, con gremios de la economía también, es un mundo muy diverso y con ellos hemos tenido un diálogo amplio.

Yo quisiera en esta intervención en primer lugar resaltar algunos puntos que considero valiosos de este Proyecto de ley y al final hacer un anuncio y una propuesta para mejorar de manera sustancial

este Proyecto de ley, acá están contenidos aspectos que creo que son necesarios para actualizar la Ley 675 del 2001.

Este no es un Proyecto de ley ni que derogue ni que reemplace la Ley 675, es un proyecto que pretende mejorar una ley que es positiva, que ha dado buenos resultados, pero que luego de 21 años necesita actualización. Así por ejemplo estamos avanzando en el fortalecimiento de las instancias de convivencia y participación en el interior de la propiedad horizontal.

En crear un régimen de inspección, vigilancia y control, que es necesario dentro de la propiedad horizontal; en crear un registro único de administradores, para que cuando un edificio vaya a contratar, o una unidad comercial vaya a contratar un administrador, tenga una fuente de información oficial, única, gratuita a la cual acceder y pueda saber ese administrador dónde ha trabajado, si tiene sanciones vigentes o por el contrario si tiene buenas referencias yo creo que termina siendo este registro una especie de incentivo al mérito para los buenos administradores de propiedad horizontal que son la mayoría.

Estamos tomando medidas lideradas en la Cámara por nuestro colega Juan Carlos Losada en materia de inclusión de las personas con discapacidad en la vida de la propiedad horizontal, estamos también creando un nuevo régimen de algo que es supremamente gris, complejo y genera mil controversias y es el régimen de entrega por parte de las constructoras de las zonas comunes.

Hoy creo que estamos dejando un régimen equilibrado y que a todas luces de reglas de juego claras por parte y parte sobre cómo proceder cuando existan diferencias entre unos y otros, estamos aclarando competencias entre el Gobierno nacional a propósito de los roles del Ministerio del Interior y del Ministerio de Vivienda y finalmente que estamos incorporando tanto en la virtualidad, como las tecnologías de la información y las comunicaciones, como un paso obligatorio considerando además que la gran mayoría hoy de necesidades tecnológicas que puede tener una copropiedad se van a bajo costo.

Pero un libro de contabilidad o un acta de asamblea no pueden seguir siendo una especie de secreto oculto, existiendo herramientas tecnológicas gratuitas y perfectamente accesibles para que los ciudadanos que viven en la propiedad horizontal las puedan consultar.

Oportunidades de mejora del Proyecto de ley: Sin duda hay varias y acá estoy seguro de que se señalarán también varias, yo quisiera enfatizar en dos y antes quiero saludar especialmente al Representante José Jaime Uscátegui, quién también suscribió y ha sido autor e impulsor y ha jugado un papel fundamental en este Proyecto de ley.

Yo quisiera referirme a dos oportunidades de mejora, primero es una recomendación a la Comisión Primera del Senado, de algo que debimos mejorar en la Cámara y no lo hicimos, pero estamos

a tiempo de hacerlo. Por fortuna los proyectos de ley no se aprueban en un debate; estamos en un país bicameral en donde muchas veces los textos que se reciben en segundo debate se mejoran con respecto al primer debate y ahora en un tercer debate se podrán mejorar con respecto al segundo debate y tiene que ver con las sanciones a los administradores de propiedad horizontal.

Consideramos que como han quedado plasmadas en el texto aprobado son sanciones excesivas, que deben disminuir en su monto económico y al mismo tiempo, creemos que dar un mayor enfoque preventivo y un mayor enfoque pedagógico en el régimen de propiedad horizontal.

Y finalmente hacer un anuncio de algo que hemos acordado con el Senador ponente de este Proyecto de ley el único ponente que es el Senador Germán Varón Cotrino, el artículo 73 si no me falla la memoria, establece unas reglas de juego para la prestación de servicios de vivienda turística o de alojamiento y hospedaje a través de plataformas digitales.

El doctor Mauricio Toro debo reconocerlo ha ejercido un liderazgo señalando la inconveniencia de ese artículo y hemos acordado con el Senador Germán Varón eliminar ese artículo y él lo hará y me ha autorizado también expresarlo acá de la ponencia del Proyecto de ley y por ende del cuerpo del Proyecto de ley para el tercer debate.

Creo que parte de la naturaleza del debate parlamentario y del debate humano en general es que prevalezcan mejores argumentos y poder también encontrar mejores opiniones sobre temas, eso hace parte de la sensatez y de la ecuanimidad que tristemente falta en el debate político colombiano cada vez más, pero se necesita y se requiere cada vez más en la toma de decisiones públicas.

Y creo que este contenido termina teniendo al menos dos problemas muy serios, uno que tiene que ver con que va en sentido contrario hacia donde avanza el mundo, que es hacia la digitalización, hacia la apertura de mercados digitales, hacia el fortalecimiento de economías colaborativas, pero segundo también debo decirlo en términos políticos, que la fórmula propuesta es una fórmula que no ha dejado contentos ni a propios ni a extraños.

Unos alegan que es una restricción al libre mercado y otros quienes se han quejado del impacto de plataformas y alquiler de viviendas para servicios turísticos consideran que termina siendo una medida sustancialmente blanda para prevenir los efectos que tiene esto sobre la convivencia, luego la decisión que ha tomado el Senador Varón y pues de la cual yo he participado como autor del Proyecto de ley, pasa por la eliminación de este artículo y me parece muy importante que la discusión que se dé en el día de hoy en la audiencia pública, parta de esta base.

Dicho lo anterior yo quiero agradecerle y reconocer el valor de esta audiencia pública Senadora Angélica, este Proyecto de ley solo tiene sentido en la medida en que haya participación, saludo también

a la Senadora Paloma Valencia que acaba de llegar, también autora del Proyecto de ley y nada distinto decir que participaré en esta audiencia pública, junto a mi equipo con el mayor interés estaré en una parte ya acá en el recinto, otra parte continuaré participando virtualmente.

Pero reconozco el valor del diálogo ciudadano y estoy seguro de que es un Proyecto de ley que tiene un valor enorme pero que también puede ser mejorado y puede ser fortalecido en los dos debates restantes.

Muchas gracias.

**La presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Mauricio Andrés Toro:**

Muchísimas gracias, senadora; un saludo a todos a todas, a mis compañeros. Me salto los protocolos, porque son muchas las personas que tienen que intervenir entonces para no quitar mucho tiempo, y yo venía precisamente a intervenir alrededor de la preocupación que tengo frente a ese artículo, que hasta tanto no lo vea afuera de la ponencia no voy a quedar tranquilo.

Porque es que el primero y segundo debate yo fui insistente en la Cámara de Representantes sobre la inconveniencia del artículo que prohíbe el alquiler de propiedades por medio de plataformas como AIRBNB o cualquier otra que hay porque esto va en contravía precisamente de la economía de libre mercado, esto va en contravía de los derechos propietarios, esto va en contravía de todo lo que hoy es la nueva economía global y digital.

Entonces me opuse en primer debate, prometieron sacarlo y ahí quedó, pero me derrotaron por muy poco y hasta que yo no lo vea eliminado de la ponencia no voy a quedar tranquilo, porque es que permitir que las asambleas prohíban los alquileres por plataformas es una violación del derecho de la propiedad privada, un grupo pequeño de personas no puede decidir qué hago yo con mi propiedad en el interior de mi propiedad.

Para eso están los manuales de convivencia que determinan el comportamiento de una persona en el interior de la copropiedad y ese comportamiento está sancionado por el código de Policía y por el manual de la copropiedad. Por lo tanto, si una persona alquila su apartamento y un huésped viola el reglamento de propiedad horizontal o el código de Policía, ya hay sanciones para eso.

Pero el argumento de que es que quién sabe qué van a hacer en el interior de una propiedad es lo más mojigato y nocivo que hay para la economía hoy, pero también para la inversión. Hablaba hace unos minutos con uno de los gremios de la construcción más importantes de este país y les decía esto impacta incluso a la construcción porque hay personas que se han dedicado a generar ingresos por medio de estas inversiones.

Compran apartamentos y los ponen por medio de plataformas, un negocio completamente legal que ya fue reglamentado en la ley de turismo, la Ley

de turismo determinó, gústenos o no de la manera correcta o no eso es otra discusión, que las personas tienen que sacar hoy registro de propiedad y turismo el registro de la tarjeta de turismo y esa tarjeta le hace cumplir unas obligaciones y declarar unos impuestos, por lo tanto eso ya está reglamentado.

Entonces la preocupación mía va alrededor de esto porque atenta además contra los intereses de los propios edificios, hay personas que perdieron sus empleos, pusieron sus apartamentos por medio de plataformas para poder seguir pagando no solamente el crédito, sino también la administración y no son pocos, pero hay muchas personas hoy que generan ingresos y familias alrededor del alquiler de propiedades de este tipo por plataformas.

Entonces nosotros no podemos sujetar los derechos de propiedad a la arbitrariedad de una serie de copropietarios que no tienen necesidad de alquilar sus inmuebles. A mí un tercero no me puede venir a fungir como regulador. ¿Quién dijo que los consejos de propietarios son reguladores? No lo son, en términos turísticos. Para eso están las superintendencias y para eso está el Ministerio. Por eso me sorprende mucho cuando yo veo y lo digo con el cariño de mi compañero que una persona que es ecuánime con entendimiento de los fenómenos modernos como es mi compañero José Daniel pues estuviera de acuerdo con esa prohibición, que hoy pues quedo con la tranquilidad de que después de tanta incidencia alrededor de esto pues hayan decidido finalmente sacar este artículo.

Que insisto que hasta que yo no lo vea fuera de la ponencia no quedo tranquilo porque pues han sido dos debates en los que creo que es importante, adicionalmente esto también crea una enorme inseguridad jurídica a miles de propietarios, porque de repente han hecho sus inversiones y un consejo de copropietarios decide “no mira ya no puedes hacer con tu apartamento de lo que bien quieres” en una economía de libre mercado.

Entonces por eso insistiré en la conveniencia de eliminar ese artículo dentro de un Proyecto de ley que es importante, que es bueno en su generalidad que necesita ser aprobado en su generalidad, que avanza moderniza y cambia muchas leyes obsoletas que hoy tiene que estar al margen que digamos de esto, entonces esa es mi preocupación. Por lo tanto sí les pido a los ponentes y al autor que nos den las garantías de que esto va a quedar eliminado, para tener tranquilidad.

Este es un debate que se tiene que hablar más adelante el debate de las plataformas tecnológicas que yo llevo dando durante tantos años es algo que se tiene que regular de una manera donde se entienda claramente el fenómeno, donde se entiendan los nuevos ingresos, las nuevas realidades, pero sobre todo donde se entienda el universo gigante de ingresos que hay alrededor de los Husk y de estas plataformas innovadoras y tecnológicas.

Así que muchísimas gracias, quedo tranquilo con que ese artículo y creo pues en la palabra de

José Daniel, quedo tranquilo con que me digan que lo van a eliminar, porque pues han sido casi 2 años de pegarle a esto por la preocupación que nos generaba esto frente a la libertad de empresa, frente al desarrollo tecnológico, frente a la innovación y frente a la autonomía de qué hace cada colombiano con su propiedad, para rentabilizarla y para poderle generar ingresos además de empleo, tributos e impuestos al país, como lo hacen hoy los y como lo hacen hoy los Husk, las plataformas tecnológicas de alquiler de propiedades por medio de tecnología.

Muchísimas gracias a todos y a todas, a los ponentes y autores del proyecto.

**La presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante José Jaime Uscátegui Pastrana, Autor del Proyecto:**

Muchas gracias, senadora Angélica por presidir esta audiencia tan importante, a la Senadora Paloma Valencia coautora y quien está presente también en este día especial para la propiedad horizontal en Colombia, ya esta es una ley que tiene más de 20 años de vigencia y que en buena hora los autores, con José Daniel y el suscrito José Jaime Uscátegui de la Cámara y con la Senadora Angélica Lozano y Paloma Valencia y con el Representante también John Jairo Bermúdez del departamento de Antioquia, nos dimos a la tarea de hacer una propuesta que fuera o que recogiera buena parte de los planteamientos que en el pasado se habían hecho para reformar esta ley.

La doctora Olga Lucía Velásquez, también ahora que se posesiona el 20 de julio, hizo aportes en el pasado muy importantes y qué bueno que hayamos podido recoger todos esos elementos para hacer una buena propuesta de reforma o de modernización al estatuto de propiedad horizontal en Colombia, ya ha quedado claro que esto no es una derogatoria de la ley 675, sino que es una reforma, una modernización y que queda consignada en el articulado que hoy tenemos sobre la Mesa en este tercer debate del Proyecto de ley.

Nuestro único propósito es fortalecer la propiedad horizontal en Colombia, porque sabemos que fortaleciendo la propiedad horizontal vamos a mejorar la calidad de vida de los colombianos, que en su gran mayoría ya hoy viven en propiedad horizontal y esa es una tendencia creciente, ¿que cuáles son los temas y no me voy a extender porque queremos escucharlos a ustedes? que tenemos que clarificar la entrega de bienes comunes por parte de las constructoras, que tenemos que fortalecer los órganos de administración en la propiedad horizontal.

Que tenemos que no solamente hablar de propiedad horizontal residencial porque también hay comercial o de usos mixtos que por un momento nos estamos enfocando mucho en la residencial y alguien nos hizo el llamado de atención con el Senador Guevara a la cabeza, a enfóquese también en la parte comercial y de uso mixto porque no puede quedar por fuera.

Que tenemos que modernizar para que todos los reglamentos los estados financieros los manuales estén en línea para que sean consultados, que tenemos que fortalecer a las alcaldías que al fin y al cabo son las responsables de la inspección, vigilancia y control para que tengan más dientes porque hoy se han reducido a certificar la representación legal de un administrador o de un inmueble, mas no hace ese control permanente.

Que el IDPAC que en Bogotá tiene la política pública en los temas de propiedad horizontal también carece de herramientas para desde la alcaldía mayor tener una verdadera política pública de propiedad horizontal en el distrito, que tanto se necesita y sería un buen aporte para la ciudad, que tenemos que crear el Registro Nacional de administradores de propiedad horizontal, así como para el doctor Mauricio Toro el tema de la vivienda turística es un tema de honor, de alguna forma para mí lo del registro lo es porque hemos venido visitando barrio a barrio en Bogotá y hay un verdadero cartel de la propiedad horizontal en Colombia que se ha dedicado a defalcas las copropiedades y a generar unos casos de corrupción muy delicados, que son la inmensa minoría de administradores, pero aun así es un tema que se tiene que abordar de forma inmediata.

Y yo sí considero apreciados asistentes a la audiencia, que ese registro Nacional nos va a dar una herramienta para visibilizar a los buenos administradores y para poco a poco ir marginando la inmensa minoría que son malos administradores y que abusan de ese rol de administrador, que queremos que esas personas jurídicas y naturales que ejercen esa función tan importante para nuestras comunidades que son las administraciones de las copropiedades, sean exaltados, sean cualificados y presten un servicio cada vez mejor y con un mayor acompañamiento del Estado.

Que sí ese registro va a tener algún costo, se nos ha dicho que sí porque esa plataforma que debe ser nacional hay que sostenerla en el tiempo y eso requiere una pequeña inversión, pero al menos lo que se ha podido hablar con las Cámaras de comercio en cabeza de quienes quedaría el registro, pues sería una suma simbólica para tener una plataforma visible y al alcance de todos los ciudadanos.

Que hay quienes dicen no me gusta que eso quede en manos de las Cámaras de comercio, que mejor queden en cabeza de las alcaldías, todo eso como todo el articulado se puede discutir en la mañana de hoy, y yo les pediría a los asistentes respetuosamente a la audiencia que tratemos de enfocarnos en los artículos, que de pronto generan alguna inquietud o inconformidad, para que busquemos la manera de redactarlos de una forma que genere tranquilidad.

Y si definitivamente no se obtiene una redacción que agrade a la inmensa mayoría, pues pensemos en su eliminación porque aquí ningún tema está vetado de la discusión, hay que fortalecer estos órganos de administración, como fortalecemos esos comités de

convivencia, ahora que los temas de inseguridad no dan abasto y sacamos a la Policía de las calles para que resuelva peleas entre vecinos cuando podemos dejar a la Policía atendiendo los casos graves y los comités de convivencia prestándoles un servicio a las ciudades atendiendo estas situaciones particulares.

No les quito más tiempo muy agradecido por esta segunda audiencia que tenemos ya en Comisión Primera antes de este tercer debate, insistiendo en que estamos abiertos a dar la discusión y a incorporar todas las observaciones de los diferentes actores que son múltiples, que participan en nuestros temas de propiedad horizontal, que no legislemos especialmente para Bogotá, como nos ha pasado en otros casos porque las regiones tienen sus particularidades y por ejemplo frente al tema de la vivienda turística es muy fácil sentar una posición que como estaba redactado creo que era la mejor para Bogotá.

Pero obviamente hay regiones donde el uso de los inmuebles con fines turísticos tiene una mayor demanda y no puede haber una camisa de fuerza para que les amarguemos la vida a los ciudadanos en lugar de resolvérsela, así que muy agradecido por este espacio; cuenten con nosotros. Vamos a ser juiciosos en esta audiencia pública, como lo somos en todos los espacios de la Comisión Primera, y espero que de aquí salga un artículo que genere ese tercer debate exitoso, que nos permita decir que después de 20 o 21 años logramos actualizar una herramienta jurídica que le va a prestar un enorme servicio a la sociedad colombiana.

Muchas gracias Presidenta Angélica por la oportunidad.

#### **La Presidencia interviene para un punto de Orden:**

Bueno y entonces para entrar en materia agradeciendo a los funcionarios que han llegado, también quiero destacar que Asocapitales que agrupa a las alcaldías de las 32 capitales del país está presente, porque esta es una ley que tiene que quedar en los mejores términos para los municipios y para todas las ciudades como bien lo señala el Representante Uscátegui, no es un acuerdo para Bogotá, es una ley para todo el país.

#### **La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Senadora Paloma Susana Valencia Laserna, Autora del Proyecto:**

Muchísimas gracias, no yo simplemente quería extenderles un saludo, vamos a estar aquí un pedazo de la audiencia, pero ahí está mi equipo tomando nota de absolutamente todas las apreciaciones que ustedes hagan para poder mejorar este proyecto.

Volvemos a decirles: La idea aquí es sacar un proyecto con el que todo el mundo quede tranquilo. Si no lo logramos hacer, se puede retirar y volver a empezar, no hay ningún afán, pero sí creemos que hay unos temas que son sensibles, ¿qué se hace cuando las administraciones no están funcionando y los vecinos no logran controlar las situaciones? ¿Qué se hace y cuáles son los límites cuando

copropietarios dejan de pagar o infringen de manera sistemática las normas de las copropiedades?

Son dolores que uno escucha de los ciudadanos de a pie, que cuando están en un conjunto se encuentran con unos problemas y que no encuentran en la ley herramientas para resolverlos, lo que queremos es que ustedes que son quiénes en el día a día enfrentan y resuelven estos problemas, nos ayuden a generar una normativa que les sirva a los colombianos.

Que todo aquel que vive en una copropiedad encuentre los beneficios de la copropiedad y no simplemente los problemas que terminan destruyendo la convivencia pacífica, porque las normas no son capaces de solucionar esos problemas, de eso es de lo que se trata, lo han dicho todos y hay que repetirlo si el proyecto no está listo, no hay ningún inconveniente en no avanzar más con él, devolvémos a su rediseño y buscar que en la nueva legislatura se presente.

Pero yo sí creo que hay una necesidad que manifiestan los colombianos de que haya unas normas más precisas y más claras, como la hay en materia de arrendamiento Senadora Angélica, a usted le ha tocado muchas audiencias aquí donde la gente dice, uno arrienda un inmueble le dejan de pagar y después no puede sacar el inquilino.

En Colombia estamos teniendo muchos problemas de ese tipo y hay que buscar que este Congreso resuelva los problemas de los colombianos. Qué hacemos con el copropietario que dejó de pagar hace mucho tiempo cuotas y que sin embargo por sentencias de la Corte Constitucional no se le puede privar de ningún servicio y entonces terminan todos los copropietarios financiando a quiénes hacen trampa a la copropiedad.

¿Qué hacemos con esos carteles de administradores que secuestran las administraciones de los conjuntos y la gente no tiene cómo sacarlos?, y le dicen a uno estamos desesperados. Yo creo que lo que se trata aquí es de que ustedes nos ayuden a identificar esos problemas sistemáticos que hoy las normas no están resolviendo, para crear mecanismos que permitan que las copropiedades sean un buen aporte para la vida en sociedad y no simplemente un dolor de cabeza para los ciudadanos.

Creo que de eso es de lo que se trata y ojalá sus aportes nos sirvan para poder avanzar y solucionarles a los colombianos que hoy se encuentran en las situaciones difíciles, la gran mayoría de las copropiedades no tienen ese problema, la gran mayoría de las copropiedades afortunadamente funcionan bien y por eso es una figura que se ha mantenido también y tan vigente.

Pero tenemos que pensar en cómo solucionamos los problemas para aquellas que no están funcionando, por supuesto defendiendo lo que ha funcionado bien, pero transformando lo que no nos está funcionando, bienvenidos nuevamente no vamos a estar toda la audiencia de antemano me excuso porque tenía una agenda programada. Cancelé algunas cosas en la mañana para poder estar

aquí, pero tres personas de mi equipo están tomando nota y estaremos siguiéndola de manera virtual para poder atender absolutamente todos los comentarios que ustedes hagan.

Gracias nuevamente por el interés y les expresamos nuestro deseo de contribuir en que las copropiedades sigan siendo una fuente de mejoramiento a la vida de los colombianos.

**La Presidencia ofrece el uso de la Palabra al doctor Alexander Reina, Director del Idpac:**

Muy buenos días para todos y para todas, Senadora, Senadores y Representantes a la Cámara, nosotros como distrito esta es una opinión que hemos construido con Representantes del Idpac, del Instituto Distrital de Turismo, la Secretaria de Gobierno y pues obviamente la entidad que yo represento.

Digamos que el proyecto nos parece muy importante de hecho nosotros hemos coadyuvado desde el principio con el Representante José Daniel en la elaboración del mismo en algunos de los componentes, pero hoy queremos digamos alertar sobre unas cosas que nos parecen preocupantes y que debería ser motivo de la audiencia y digamos del debate que va a tener el proyecto.

En materia de participación que es uno de los asuntos que como decía el Representante Uscátegui que es de los temas que más nos preocupan parece digamos nos parece preocupante, que no aparezca dentro de los principios de la ley el principio de la participación como eje transversal de toda la Ley y además de esto nos parece que no existe muy claro, o no está muy bien desarrollado el sistema de participación en materia de propiedad horizontal en torno a las instancias que se crean allí, ¿cómo se articula?, ¿qué competencias tienen?

Y eso nos parece que pueden ser digamos poco nocivo para lo que se pretende con el desarrollo de este derecho y además de eso nos preocupa en materia del derecho a la participación la implementación de la figura de la multijunta ¿por qué razón? porque no se especifica en la ley cómo se determinan los coeficientes de las unidades inmobiliarias finales y de los predios de mayor extensión y cómo los coeficientes de copropiedad son los que definen el poder de decisión, pues eso nos llama la atención y alertamos sobre eso.

En materia del diseño del régimen de IVC que es uno de los asuntos que más digamos le interesa o nos ha interesado a todos, porque no tenemos un régimen de inspección, vigilancia y control, nos parece que la ley se queda corta, o el Proyecto de ley se queda corto en tanto al diseño del régimen ya que digamos no determina no solo que tipo de régimen es decir si es publicito, disciplinario, jurisdiccional, ya que el proyecto no tiene claras las conductas las sanciones y las autoridades que lo van a aplicar y eso sí que es preocupante.

Porque si no queda bien diseñado va a generar más problemas de los que tenemos ahora sobre todas las entidades a las que nos van a asignar esa



función. En cuanto al control de los administradores y administradoras, nos preocupa que las normas contenidas para exigir la idoneidad de las personas que ejercen esta función no sean objetivas.

Lo decimos porque en algunos los artículos señalan que se les exigirá el manejo y liderazgo de las comunidades, capacidad en la solución de conflictos y nos parece que si bien en el espíritu es una buena idea, pues determinar eso objetivamente es muy complicado, y no establece tampoco como el ente de control verificará este tipo de criterio. Así que invitamos e instamos un poco a que eso lo desarrollemos mejor, porque podemos estar generando una situación mucho más complicada.

En materia de las facultades a los órganos de gobierno de participación nos preocupa que se les asignen a estos órganos de gobierno es decir a los Consejos de administraciones y a las asambleas, funciones que son competencias de autoridades administrativas en materia de cesión de espacios comunes o de zonas y además en el uso específico digamos destinación de usos de suelo en la propiedad horizontal.

Eso nos preocupa porque intervienen las funciones y competencias de ordenamiento territorial de las administraciones distritales y territoriales, y nos parece preocupante en lo referido al artículo 12, cuando señala digamos que las propiedades horizontales entregarán o definirán zonas de cesión de uso público mediante asambleas. Eso queremos que se revise y lo tengamos en atención.

Finalmente, frente al tema de la vivienda turística nosotros consideramos que esto está reglamentado en la Ley 2062...

...Para terminar, decir eso, para nosotros está reglamentado en el artículo 38 de la Ley 2068 y entonces le queremos decir al Senado que próximamente le entregaremos un documento con el articulado que queremos se corrija, pues porque en cuatro minutos era difícil presentar artículos de modificación.

Muchas gracias a todos gracias a todos y todas.

### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal:**

Sin saludos, represento organizaciones de la federación colombiana la propiedad horizontal la propia raíz con regionales en trece lugares y de la Cumbre Nacional de la propiedad horizontal, que representa diferentes agremiaciones de la propiedad horizontal.

En lo personal nosotros no estamos de acuerdo con el Proyecto de ley como fue inicialmente concebido inicialmente fue un proyecto derogatorio, que poco a poco ha tenido ajustes pero pensamos que no nació adecuadamente, no nació bien; tiene muchos errores de forma y de fondo principalmente y consideramos que realmente el proyecto deba ser archivado, para así trabajar conjuntamente en un proyecto que

efectivamente se ajuste a las necesidades actuales y reales de la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal no puede enmarcarse en el lugar donde vivimos, porque podemos decir que funciona maravilloso, pero a nivel Nacional en todas las regiones encontramos diversidad, encontramos situaciones con viviendas de interés prioritario gratuito que debe atenderse, nos preocupa mucho todo lo relacionado en el Proyecto de ley con el régimen sancionatorio y disciplinario del administrador, el cual consideramos como representantes de agremiaciones y administradores que sí debe existir, pero no necesariamente en ese proyecto.

No debería estar en el proyecto, hay que excluir hay que tener en cuenta que la administración de la propiedad horizontal es una actividad, no es una profesión y estamos incluyendo y desde el principio estamos diciendo cómo es posible que estén generando multas que llegan a los más de los 190 millones de pesos, primer debate, segundo debate, ya estamos en Senado y seguimos todavía cobrándole más de lo que puede ser una sanción a un abogado, a un médico, para alguien que ni siquiera es una profesión sino una actividad.

Si vamos a generar ese tipo de cosas pues generamos la profesión del administrador pero no sobre una actividad estamos generándolo como si generara pues una actividad de alto impacto social, entonces generemos la carrera, pero cómo vamos a pretender en una actividad y no en una profesión generar un régimen sancionatorio y disciplinario enquistado en un Proyecto de ley que es un régimen general de la propiedad horizontal.

Y se los hemos manifestado varias veces, es como si ustedes tomaran la norma de sismorresistencia NSR10 y le metieran el código del ingeniero civil, entonces no dañemos el régimen general de la propiedad horizontal, generemos una norma si es el caso, regulemos desde la Ley 675 se está hablando de que iba a reglamentarse la actividad del administrador, la idoneidad, veintidós años después estamos hablando de otro tipo de cosas donde también dice que se reglamentará.

Nos preocupa muchísimo todo lo relacionado en depositar en un funcionario público de una alcaldía las sanciones, cuando hemos visto a lo largo y ancho del país que el funcionario público de la alcaldía ni siquiera tiene entendimiento y conocimiento del régimen de propiedad horizontal, ahora no hay ni siquiera segunda instancia, dejar a una persona que no conoce del régimen simplemente imponer una sanción administradora, es acabarle la vida un administrador.

Porque llega hasta 5 años de no poder ejercer más unas multas que inclusive sobrepasan dos y tres años de salario o ingreso para un administrador, entonces eso es imposible ¿quién va a administrarles a ustedes los conjuntos a nivel Nacional? si ustedes no están permitiendo que los administradores puedan ejercer la actividad, ese proyecto va a

generar un problema muy serio porque no va a ver quién administre los conjuntos y los edificios si lo hacen como está concebido eso hay que arreglarlo eso hay que hacerlo mejor eso hay que hacerlo en una cosa diferente.

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

Senadora cómo no saludarla, un saludo para la Senadora Angélica Lozano gracias por esta audiencia y al resto de Senadores y todos los participantes, desde Camacol nosotros queremos decirles que valoramos enormemente Senadora estos espacios de discusión la Ley 675 de 2001, ha tenido un papel trascendental, fundamental, nos enseñó a vivir en la propiedad horizontal que es uno de los elementos más importantes en la formalidad y en la legalidad de la vivienda en Colombia.

Permitió consolidar este régimen que es muy valioso, ahora es una norma que evidencia, que ha mostrado que fue un ejercicio académico y técnico en su momento y que por lo tanto requiere un ejercicio académico y técnico actualmente, para seguir avanzando en la propiedad horizontal.

Nosotros valoramos enormemente el ejercicio que hicieron los autores porque además no solo participamos nosotros, sino muchísimos actores que tienen que ver con eso, ese mismo ejercicio que se hizo en el 2001, se hizo ahorita en su paso por Cámara, en la formulación de la ley y si se necesita modernizar la Ley 675.

Valoramos enormemente que no se habló de terminar la ley y hacer una ley nueva, es decir de derogar la ley si no de modernizarla, varias de las personas que me han antecedido en la palabra hablan de la importancia de actualizarla a las realidades del mundo en este momento, a los temas de virtualidad, a los nuevos modelos de construcción porque es que además tenemos productos inmobiliarios totalmente novedosos y que cada vez vamos a avanzar más.

Entonces valoramos enormemente que se haya dado esta discusión, que se haya dado esta iniciativa de fortalecer y de modernizar la Ley 675, como dicen varios de ustedes además, seguramente en este proceso de debate en el Senado se ajustarán algunas cosas, como el tema de sanciones que seguramente puede ser o no ser tan necesario, lo que presentaba el Representante Mauricio Toro, que de acuerdo tenemos que estar también a la par de lo que hablan de la modernidad para lo que tiene que ver con las plataformas.

Yo quisiera tomarme el minuto o 2 minutos que me quedan para resaltar unos elementos que quisiéramos que se mantuvieran, porque son grandes logros de este Proyecto de ley, la incorporación de un glosario, es importante que todos tengamos las mismas definiciones, no los administradores unos, los constructores otros, los copropietarios otros, un glosario serio y de buenas definiciones nos alejan de tanto litigio.

La Ley de Propiedad Horizontal es para vivir en comunidad, para la convivencia de los copropietarios y entre más reduzcamos los litigios pues más convivencia y más comunidad vamos a construir, el glosario infinitamente valioso, importante ajustarse a la jurisprudencia, la incorporación de herramientas tecnológicas infinitamente valiosas, las medidas para fortalecer la figura del administrador, es que copropiedad sin administrador no puede haber, volverlo robusto en pro del funcionamiento de las copropiedades es infinitamente valioso, la definición de trámites expeditos y garantas para todas las partes.

La copropiedad es para que todas las partes, esta ley de propiedad horizontal para que todas las partes tengamos las mismas garantías y haya reducción de conflictos y la actualización a los nuevos modelos, lo de las plataformas, por ejemplo los nuevos productos inmobiliarios porque Colombia ha avanzado y ha dado un gran salto en la producción de la escala de vivienda social y vivienda no social.

Vemos con muy buenos ojos seguramente en el debate en el Senado y con este tipo de espacios.

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra al Doctor Leonel Rojas, Observatorio Social de Propiedad Horizontal:**

Muy buenos días a todos, mi nombre es Leonel Rojas, soy el director científico del observatorio, somos un grupo multidisciplinar de investigadores trabajamos especialmente a la propiedad horizontal, creo que todos ya reconocemos la importancia de la propiedad horizontal, este proyecto que es una iniciativa que ya en los últimos 3 años lo hemos analizado en muchos foros y en muchos eventos.

Ya esta es nuestra tercera ponencia, insistimos, es importante que a la propiedad horizontal se le mire más allá de solamente una problemática desde el administrador, la propiedad horizontal es mucho más allá del administrador sabemos que es el eje pero hay otros actores importantes que también deben ser mirados, por eso creemos que el registro único de administradores lo que busca es una estigmatización de un líder que hoy es reconocido como un gerente de comunidades.

No se merece que esa profesión tan loable sea estigmatizada de esa manera pensando que es el único causante de todas las problemáticas de la integración social en la propiedad horizontal, con respecto al IVC consideramos que es necesario, es pertinente pero créanos que requiere un mayor análisis porque como lo decían mis antecesores ver un sistema de inspección, vigilancia y control desde una estigmatización, desde una penalización, no es conveniente.

Consideramos también que la Ley 675 todos la reconocemos como una buena ley, ha sido engrosada con numerales, artículos, incisos y demás y párrafos con un poco de normas que ya están vigentes hoy, luego ese engrosamiento de la Ley 675 es innecesario y es muy importante que se dé la oportunidad de mirar con mayor amplitud lo bueno de la Ley 675.

En ese sentido al igual que muchos de nuestros actores sociales consideramos que este proyecto es una buena iniciativa como ha sido configurado últimamente, debería ser archivado y darnos la oportunidad de que el sistema de propiedad horizontal que está ampliamente identificado por nosotros en otros organismos pueda aportar y construir un nuevo proyecto que realmente recoja las primeras necesidades de la propiedad horizontal.

Hoy reconocemos, no todo es residencial pero sí es muy importante porque es que es en los hogares en donde estamos viviendo la propiedad horizontal y las problemáticas que hemos visto hasta ahora, esa es nuestra ponencia agradecemos mucho a ustedes y esperamos que se lea este documento el de la segunda y el de la primera ponencia que todos recogen el pensamiento de la propiedad horizontal. Muchas gracias.

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la Doctora María Alejandra Pérez, Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas):**

Buenos días, de manera muy breve yo quiero referirme a 3 aspectos; lo primero pues es que vengo en representación de la Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), y para nosotros es muy importante primero aunque ya nos dijeron que se archivara, no quiero desaprovechar este momento este espacio en donde además hay muchas personas interesadas escuchando, la oportunidad para hablar un poco y muy brevemente de la vivienda turística que la norma no la está prohibiendo, por el contrario, de acuerdo a las condiciones que hoy existen el problema es el desconocimiento, de pronto, que hay de la norma, el decreto único reglamentario del sector comercio y turismo regula ya la vivienda turística y ya en ese decreto se dice, que las personas que van a prestar ese servicio y que se van a inscribir en ese Registro Nacional de Turismo, tienen que revisar o tienen que informar si esas unidades inmobiliarias están autorizadas por los reglamentos para la prestación de los servicios de alojamiento turístico y esto no es gratuito.

Esto es así porque cuando una copropiedad decide prestar un servicio que es de turismo, un servicio que es de alojamiento, un servicio hotelero, carga mejor unas responsabilidades muy importantes tanto a la copropiedad como a sus copropietarios, entonces tiene que ser una decisión informada y una decisión que se tome de manera consciente por parte de los propietarios, no puede ser que una persona, una sola que decida prestar el servicio de vivienda turística le traiga unas responsabilidades que, como vemos, los prestadores tienen que enviar unas actas, dar una información cuando hay extranjeros, tienen que establecer unas políticas para evitar riesgos de comisión de delitos.

Son responsabilidades que existen porque van a prestar un servicio turístico en donde van a recibir muchas personas, entonces no quiero que se piense

que los gremios inmobiliarios por ejemplo, estamos en contra del desarrollo y la evolución de este tipo de servicios, que además yo he sido usuaria y que lo veo como algo que nos ha permitido viajar más, yo estoy a favor de la vivienda turística, pero no de la vivienda turística de manera irregular.

Que lo que trae es un montón de cosas negativas, de consecuencias negativas para esos propietarios, entonces es más invitar a que esas personas que son propietarias, que creen que con la regulación que se trae en este Proyecto de ley se está prohibiendo la vivienda turística, revisen y también a los administradores, revisen el decreto único reglamentario del sector comercio porque ahí está la regulación, en donde la persona que tiene el Registro Nacional de Turismo, tiene que haberse informado que efectivamente estaba autorizada la vivienda turística en el conjunto residencial.

Entonces esto como primera parte y lo segundo que nos parece muy importante, desde la Federación Nacional de Lonjas, y termino con esto, creemos que es muy importante la profesionalización, qué bueno que haya un registro que lo que hace es dar publicidad, pero es un tema que nos ayuda cuando ya ha pasado para la no reincidencia de pronto de casos negativos, pero queremos que no se pierda esta oportunidad para establecer unas condiciones profesionales y de idoneidad de quienes van a prestar el servicio de administración.

Consideramos entonces, y cierro con esto, que es un proyecto que está modificando una ley que es muy buena, la Ley 675 y que merece un estudio más amplio, para que no vayamos a modificar una ley que funciona tan bien de una manera que de pronto no sea positiva, entonces consideramos que es mejor seguirla estudiando y que la aprobación pues tal vez no sea tan pronto porque no creemos que sea un Proyecto de ley que esté listo para ser aprobado.

Gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al Ciudadano Ómar Ortiz, Agronomía Empresarial de Propiedad Horizontal:**

Gracias, muy buenos días a todos, en nombre de la Agronomía Empresarial de Propiedad Horizontal les habla Omar Ortiz, consideramos que hemos analizado el proyecto y tiene muchísimas deficiencias, pero claramente me voy a detener en el punto que nos afecta a los administradores.

Voy a abordarlo, porque mediante los capítulos 2 y 3 se pretende hacer un control a los administradores y como ya lo han mencionado aquí desde varias orillas, se ha mencionado que son dos cosas totalmente diferentes, unas son las profesionales o personas como está catalogado en este momento el oficio que presta el administrador de Propiedad Horizontal y otra cosa en sí, la Propiedad Horizontal.

Desde este punto de vista y como está en este momento catalogado es un oficio no se ha profesionalizado, y no se puede pretender que siendo un oficio se den responsabilidades superiores que a una profesión, como está concebido dentro de este

proyecto, claramente ni siquiera se ha definido si esto genera un riesgo social o no, no está concebido desde esa, desde ese punto de vista dentro del Proyecto de ley.

Si es riesgo social y si se quiere reglamentar como se quiere pues básicamente desde la misma constitución se habla de que se debe unificar y cómo lo pretenden unificar si aquí mismo han reconocido que están desconociendo partes de la Propiedad Horizontal ya que es tan diversa, la misma Propiedad Horizontal desde lo residencial ya tiene diferencias significativas, como el de interés prioritario, como el VIS y como las otras propiedades residenciales que son mundos totalmente independientes.

Pero cómo unificar esto cuando dejaron por fuera en el mismo proyecto y no se tiene en cuenta ni las mixtas, ni los centros comerciales, ni los parques industriales, entonces no se puede pretender ir a unificar esto, ahora bien, donde se da la vigilancia y control se está cargando a las alcaldías, pero claramente aquí como ya lo manifestó el IDEPAC no está ni siendo claro el proyecto, ni se están dando tampoco las herramientas, ni desde lo económico, ni desde lo técnico.

Claramente se está generando una cantidad de generalidades que posteriormente van a generar es mayor conflicto jurídico al no poder tener las herramientas para poderlo calificar y ni hablar de las sanciones exageradas que se pretenden imponer que como tratan y se mencionó está hablando hasta de 5000 UVT, que claramente desde de lejos es 190 millones de pesos que prácticamente muchas de las personas naturales no logran alcanzar esa cifra en varios años prestando este oficio.

Luego el concepto en este momento del Proyecto de ley está mal concebido y por eso es que pretendemos dejar claro que como agremiación lo que sugerimos es archivar el proyecto para poder nosotros también participar y que se haga un buen proyecto que realmente sí le hace falta los colombianos, pero no que de pronto por la carrera de sacar este proyecto, quede con una colcha de retazos que genere un mayor conflicto jurídico y una mayor congestión judicial, que una real solución.

Sin hablar de las multijuntas, sin hablar del tema de los seguros, sin hablar de que no separan lo que son personas naturales y personas jurídicas, entre muchos más aspectos que tiene el proyecto y que en tal sentido sí queremos dejar de presente que lo mejor es archivarlo y hacer un nuevo proyecto, ya hablamos que con este gran alcance han logrado por lo menos la participación de muchos de los integrantes de la Propiedad Horizontal.

Mil gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Juan Camilo Vargas, Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos:**

Buenos días a todos. Mi nombre es Juan Camilo Vargas; vengo en representación de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos,

por medio de plataformas digitales, Asohost, pues hoy en día los prestadores de servicios turísticos por medio de plataformas digitales se han convertido en dinamizadores sin lugar a dudas de la economía a nivel global.

A nivel mundial llegan a representar un 20% del alojamiento que existe en la actualidad, en Colombia decenas de miles de personas pueden apoyar sus familias económicamente y cumplir con sus sueños gracias a una industria que sigue creciendo a nivel mundial, a través de una profesionalización de la industria.

Esta industria incluyente y diversa de la cual la mayoría son mujeres en Colombia, cuenta con un importante número de personas jubiladas, de estudiantes y de población en zonas rurales, pero no solo debemos concentrarnos en los individuos, sino también sea ha generado un estímulo a la generación de empresa, hay muchas empresas operadoras y que administran inmuebles por medio de las plataformas digitales.

Con la expedición de los Decretos 1836 y 1378 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo se reglamentó lo concerniente a la prestación de servicios turísticos y de vivienda turística, sin embargo, aún persisten múltiples barreras de operación por vía digital y presencial, especialmente frente a la necesidad de contar con una autorización por parte de la copropiedad o de la propiedad horizontal.

Es por lo anterior que observamos positiva esta iniciativa legislativa, la cual actualiza la ley de Propiedad Horizontal a la realidad actual, adicionalmente la prestación de servicios turísticos es un dinamizador importante en la economía, también genera empleos indirectos como son todos estos empleos que se generan con el alistamiento de los inmuebles para la prestación del servicio turístico, servicios de aseo, mantenimiento, etcétera.

En nuestro documento, planteamos las modificaciones que consideramos pertinentes a este Proyecto de ley y, pues, voy a hacer énfasis en algunos puntos que consideramos más relevantes.

Adicionar un párrafo al artículo 107 que será adicionado la Ley 675 de 2001 mediante el artículo 73 del Proyecto de ley 301 del 2020 en los siguientes términos:

*Habrá lugar a la prohibición en el reglamento de Propiedad Horizontal de la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje, alojamiento siempre que, garantizando el derecho al debido proceso se compruebe la afectación grave y reiterada de los principios orientadores de la presente ley por parte de algunos, teniendo en cuenta que en esta ley concurren intereses generales y privados, se fortalece el respeto por los principios orientadores de la presente ley, respetando los intereses generales sin restar importancia a los derechos privados de cada copropietario.*

*Dando calidad respecto del procedimiento y razones por las cuales será posible prohibir de*

*manera expresa en el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal los servicios de hospedaje y alojamiento turístico en la correspondiente propiedad horizontal.*

Este es un punto que consideramos relevante, dado que hay que tener en cuenta pues todos los temas de libre iniciativa empresarial, basada en el derecho de propiedad y dentro de los límites del bien común y la autonomía de la voluntad privada.

Por otro lado consideramos muy importante que en el artículo 73 que se adiciona el artículo 107 de la Ley 675 capítulo 5 de los servicios de hospedaje y alojamiento en la propiedad horizontal...

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la Ciudadana, María Consuelo Fuentes:**

Muy buenos días muchísimas gracias por esta gran oportunidad de ser escuchados, quienes realmente ejercemos esta actividad no profesional de la administración en propiedad horizontal, en este momento el proyecto de reforma a la Ley 675 no está preparado, no hemos tenido recursos suficientes para que de verdad los autores, las personas que de verdad pertenecemos a la propiedad horizontal tengamos la oportunidad de revisar muy minuciosamente la actual Ley 675 para hacerle unos ajustes; adicionarla y actualizarla en muchos aspectos, que sí es necesario.

Veo con un ahínco muy grande que este proyecto de reforma a la Ley 675 fue como, únicamente si el administrador de propiedad horizontal cuando no miramos a fondo, cuál es en sí el fondo de la problemática en la propiedad horizontal, que no es únicamente del administrador de propiedad horizontal hay otros actores y los mismos propietarios, quienes desconocen que adquirir un inmueble no es darle simplemente derechos de ultrajar, de maltratar, de no tener conocimiento de lo que es lo que él está comprando.

Compró y así como tienen derechos también tienen unas obligaciones, entonces si nosotros no capacitamos a las personas que realmente son los propietarios, que son los asambleístas, que son los que toman las decisiones pues estamos graves, aquí no solamente el problema es del administrador de propiedad horizontal aquí son muchísimos, los mismos Consejos de administración quienes de forma arbitraria quieren coadministrar y así no se puede.

Si queremos manejar, si tenemos un administrador en propiedad horizontal y exigimos de él conocimiento, profesionalismo, pues creemos de verdad en una Universidad a la profesión como administradores de propiedad horizontal, el profesional en derecho, el profesional en administración de empresas, en la contaduría pública, no tienen los plenos conocimientos de lo que es manejar propiedad horizontal.

Las propias alcaldías municipales no saben qué es propiedad horizontal y nos vamos díjame a ir a ese punto, primero capacitémonos y ahí sí, para mí es muy importante que esto como ya es un tema tan

grande, formemos lo que es la Superintendencia en la propiedad horizontal, considero que el Gobierno debe entrar a mirar esto, crear la Superintendencia en propiedad horizontal y buscar la forma de profesionalizar esta actividad de la propiedad horizontal.

Es muy importante, son muchísimos aspectos los que hay que analizar con profundidad, análisis y no es este el momento de eso, entonces yo considero que debemos hacer un parar un momentico y mirar y darnos la oportunidad de analizarla en otro debate darnos otro tiempo para poder profundizar sobre este Proyecto de reforma a la Ley 675.

Muchísimas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Andrés Alberto González, Cámara Nacional de Inmobiliaria:**

Gracias, muy buenos días para todos, los puntos principales que queremos exponer desde la Cámara Nacional de Inmobiliaria se enfoca en los siguientes:

Primero la definición frente a las expensas necesarias comunes donde se incluye también todo el tema de los costos de mercadeo para las propiedades horizontales de destinación comercial, entendidas como una expensa necesaria común, no lo vemos como favorable, teniendo en cuenta que estas expensas de mercadeo pues, generalmente terminan son beneficiando a quienes ocupan los lugares comerciales y no a los propietarios de los lugares comerciales.

Igualmente, frente a los temas de la definición de lo que es decisión de contenido no económico donde se da la posibilidad de que no se haga una votación por el coeficiente de copropiedad sino más bien simplemente por un voto único, nosotros señalamos que en estas decisiones de contenido no económico esto en realidad no existe, porque todas las decisiones que sean tomadas por la asamblea finalmente terminan afectando de manera directa o indirecta el patrimonio de los copropietarios pues, regulan derechos relacionados con el uso y goce de la propiedad.

Por ejemplo, una decisión del contenido no económico sería aceptarle la destinación de vivienda turística y, de esa manera, pues evidentemente va a afectar como tal los derechos del propietario, así no tenga que dar una cuota extra, de esa manera nosotros consideramos que se debe mantener que en todos los casos las decisiones sean tomadas por coeficiente de copropiedad.

En el uso de las tecnologías de la información, también digamos que celebramos como tal esta decisión que propone el Congreso, pero es importante también que debe existir como tal y le sugiero un registro único de reglamento de propiedad horizontal, para que sea de fácil acceso y consulta para todos los propietarios y tenedores.

Teniendo en cuenta que hoy en realidad es bastante difícil acceder como tal a estos a estos documentos, en el procedimiento en caso de renuncia

reciben regalos bienes, si bien se señala que los peritos van a ser siempre designados por la Cámara de Comercio, es importante abrir la puerta para que estos peritos puedan ser designados en común acuerdo por quienes tienen la dificultad es decir, los copropietarios, la administración y el constructor, o también que pueda ser designados por otro tipo de gremios y no exclusivamente por las Cámaras de Comercio.

Y frente a los temas relacionados con la de vivienda turística y los servicios de hospedaje o alojamiento, pues es muy importante tener en cuenta que hoy más del 60% de las viviendas en Colombia son destinadas para vivienda, que hoy hay ausencia de bienes inmuebles en el mercado y que todos los propietarios pues la mayoría de los propietarios que adquieren como tal un bien inmueble es para vivienda, no para temas de alojamiento y para uso turístico, por lo cual no se puede llegar a la conclusión que una vez entrada en vigencia la ley sí o sí todas las copropiedades van a estar en este tipo de régimen.

Nada más porque entra en una situación complicada, donde entonces se entiende primero, que ya todas están en el régimen por lo cual las que no quieren estar tendrían que hacer una nueva asamblea cuando ya pasó la asamblea ordinaria para definir temas importantes y además pues, teniendo en cuenta que este tipo de organizaciones que destinan los temas turísticos tienen que adquirir una póliza especial que regula la misma ley.

Entonces, todas tendrían que salir a buscar la misma, este tipo de póliza y teniendo en cuenta que hay organizaciones de tipo comercial, como son los centros comerciales, que definitivamente pues no van a estar regulados con este tema de servicio de alojamiento, entonces por lo cual se debe mantener como tal el tema de que si la copropiedad destina tener como tal este tipo de servicios, pues lo tienen que votar en la asamblea, pero no puede ser la regla general que la misma ley defina que ya todas queden incluidas en esta en esta situación.

Muchas gracias.

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana, Ana Viviana Espinoza, Presidente Consejo Administración Nacional de Eliminación de Violencia:**

Buenos días a todos y a todas, qué pena es que tengo dañada la cámara. Bueno, soy Presidenta del Consejo administración líder a nivel nacional del tema de eliminación de violencias, y creo que en La ley 675 de 2001 hay que tener en cuenta un punto fundamental y es el artículo 58, donde dice la solución de conflictos.

Ya que le delega el comité de convivencia todos los problemas de la copropiedad y esto es una mentira, las personas escogidas en estas asambleas a veces desisten porque no tienen tiempo, bueno, por miles y miles de circunstancias, y me ha tocado personalmente solucionar en este momento 7 casos, la mayoría de violencia doméstica.

En esto los cuadrantes llegan muy tarde y es entendible porque ellos tienen que atender múltiples casos, y no estoy de acuerdo con el señor que en algún momento decía que tocaba que el Consejo fuese el que tuviera como la idoneidad, porque son personas que en algunos casos no están preparadas.

También les comento que es muy difícil la atención en la propiedad horizontal, ya que hay unos vacíos, además de esta ley en otras leyes como lo es la 1257 de 2008 y la 1761 de 2015, que hablan de la violencia psicológica, el intento de feminicidio y la violencia económica, tenemos una ley que es el Código de Policía 1801 de 2016 que también acoge y todo este tema de convivencia.

Pero realmente no nos está ayudando y más a las personas y más a las mujeres que estamos en los conjuntos de propiedad horizontal, porque no es lo mismo la violencia doméstica en un conjunto de propiedad horizontal que en un barrio, los comités de convivencia no tienen esta injerencia y realmente no tienen la idoneidad.

Entonces nos están matando, están realmente llevando a casos de feminicidio extremos, donde no se tiene como un conducto regular, no hay ni siquiera una tipificación a estas leyes, entonces no solamente tenemos que mirar lo que se está haciendo, que realmente me parece espectacular la modificación de esta ley, si no también que miren lo que está sucediendo adentro en los conjuntos de propiedad horizontal como lo es la violencia intrafamiliar.

Y decirle a todas las personas y a todos los conjuntos de propia horizontal que el comité de convivencia muchas veces queda digamos que solo, en el sentido de que las leyes no nos están ayudando, las comisarías de familia tampoco nos están ayudando, los cuadrantes ellos no pueden hacer gran cosa, entonces sí tenemos que mirar que está sucediendo, meternos en un adendo o algo que realmente nos ayude a nosotras las mujeres, para que no existan estos feminicidios. Muchísimas gracias a todos y a todas.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Carlos Alberto Acuña Roldán, Veeduría Nacional de la Participación y Acción Comunal:**

Vengo a nombre de la veeduría nacional de la participación y acción comunal Venacom, básicamente dentro del articulado nosotros vemos la importancia, que creo que ese era el ejercicio que tocaba hacer hoy, es que se incluya en el artículo 58 la obligatoriedad de todos los integrantes de los mecanismos de convivencia y conciliación, realizar por lo menos un cursillo de 20 horas en mecanismos alternativos de solución y conflictos.

Y que al igual que en la Ley 2166 se les obliga a ser conciliadores en equidad precisamente para tratar temas como los que tocó mi compañera Ana Espinosa, que se retire del numeral 2 artículo 58 el cual dice; *los comités de convivencia, las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y*

*asimismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración de las comisiones de convivencia de las organizaciones comunales.*

Que lo retiren porque aunque los dos mecanismos son muy parecidos, los ámbitos y sus mundos son diferentes, son diferentes los problemas comunales a los de copropiedad horizontal.

Que se incluyan en sus artículos la obligatoriedad anual de realizar un plan de anticorrupción en propiedad horizontal, porque nosotros vemos de suma importancia que los copropietarios y las entidades puedan tener acceso a la información de primera mano de los administradores y las copropiedades.

Que se incluya en el artículo 88 un párrafo en el cual indique que el administrador o ciudadano podrá imprimir con el documento de identidad el paz y salvo correspondiente a los administradores, sin costo alguno, porque es que esos dineros adicionales generan siempre un tributo adicional, que muchas veces las personas no lo tienen.

Que se incluya en el artículo 90 y dice: *les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad a quien corresponda, la dependencia o funcionario que se delegue y se reemplace por una oficina de participación ciudadana en propiedad horizontal, con funciones de inspección, vigilancia y control de propiedad horizontal con capacidad sancionatoria*, como pasa con el régimen de la Ley 2166, que hoy estaba aquí el doctor Alexander Reina.

Que se incluyen en el articulado de la presente ley la obligatoriedad de entregar a los copropietarios que hacen parte de la propiedad horizontal toda aquella información de forma completa, planos, récord tanto en juego digital como en físico con estudios, equipos especiales, especificaciones técnicas, manejo de uso y recomendaciones y mantenimiento, dicha información debe ser entregada de forma completa e integral, con el visto bueno de la curaduría urbana correspondiente o quien haga sus veces.

Pretendemos que se entregue, que se modifique la ley, el resto, representante, está en el documento y no me quiero ir antes, porque es que el control social no lo hacemos nosotros, lo hacemos todos y sí quiero generarle aquí un agradecimiento especial al doctor Alexander Reina director del IDPAC, a la señora Ana María Nosa de propiedad horizontal del IDPAC, al concejal Javier Ospina del Concejo de Bogotá al Representante a la Cámara José Jaime Uscátegui, y a la Corporación Universitaria UNI-Republicana, que sin su asesamiento jurídico no podríamos hacer un control social.

Tengan todos ustedes buen día.

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Luisa Fernanda Díaz Lonja de Propiedad Raíz, Medellín, Antioquia:**

Buenos días, vengo a hablarles en nombre de la lonja de propiedad raíz de Medellín, Antioquia, hemos analizado mucho el tema, consideramos que

tiene unos puntos interesantes, consideramos que debe ahondarse mucho más, señora Representante, en todo este tema, específicamente quiero hablarle de lo siguiente.

Acabamos de terminar asambleas ordinarias de administración y hubo mucha confusión en todo el país acerca de que si se podían hacer no presenciales, si se podían hacer tenían que ser ordinarias presenciales como estaban, frente a eso hubo mucha confusión, creo que es una oportunidad fantástica para actualizar el tema que no está actualizado porque tenemos una ley que tiene 21 años.

Se debería establecer que las asambleas también pueden ser mixtas, porque en la actualidad no está eso dentro de la ley y tampoco está dentro del proyecto, y establecer qué condiciones se deben tener para que se puedan hacer asambleas mixtas, es decir, no presenciales y también con componente presencial.

En segundo lugar consideramos que el tema de las propiedades horizontales por niveles genera más confusión que claridad, es un tema supremamente enredado, absolutamente innecesario, que en la vida práctica de las propiedades horizontales no se presenta con regularidad, nosotros tenemos la posibilidad en este momento de tener copropiedades que tengan sectores diferentes, pero con una sola representación legal.

Como está planteada en el proyecto lo que va a acabar pasando es un enredo, porque un sector puede tener un representante legal, otro sector puede tener otro representante legal, se disipa la responsabilidad y se disipa el manejo, si ya tenemos y podemos funcionar con asamblea sectoriales, con consejos sectoriales, no vemos necesario el tema de la multijunta y no hacen sino enredar y confundir, si nos enreda a nosotros que trabajamos todo el tiempo en derecho inmobiliario no quiero pensar qué va a pasar pues con los usuarios.

Me preocupa el tema de las decisiones de contenido no económico porque eso ya está por una jurisprudencia de la corte y funciona en copropiedades de vivienda, pero ustedes dentro del proyecto establecen que se entenderá que donde haya un componente de vivienda mayor al 51%, así sea una copropiedad mixta, se entenderá que es una copropiedad residencial.

Eso es delicadísimo frente a la toma de decisiones, porque el mundo de la propiedad horizontal se mueve por el coeficiente de copropiedad, no por la unidad de vivienda o por la unidad privada, eso tiene que ser revisado porque es complicado, también nos preocupa mucho el tema de la responsabilidad de los administradores, ya dijeron que las sanciones son descomunales, son sanciones administrativas.

Cualquier propietario, tenedor, poseedor, visitante, el que pasó, el que entró, el que caminó y se sintió mal atendido, puede empezar acciones en contra de los administradores, eso va a generar un caos para las mismas alcaldías locales y para las alcaldías, no hay personal suficiente para tema

un tema en ese sentido, eso tiene que ser revisado porque es que nosotros tenemos procedimientos judiciales de responsabilidad a los administradores a que cualquier persona pueda acudir y arrancan con mecanismos de participación.

Y por último nos gusta mucho el tema de la vivienda bifamiliar que quede por fuera de la ley, nos parece importante que hagan la salvedad de que se tienen, que se tengan en cuenta que son las unidades privadas de vivienda, sin contar parqueaderos y depósitos, porque si ustedes no hacen la salvedad y un edificio tiene parqueaderos y depósitos va a quedar así sea de 2 viviendas, incluida dentro de toda la normatividad del régimen de propiedad horizontal.

Muchas gracias señora Representante.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al Ciudadano, Eduardo Vásquez:**

Muy buenos días a todos, muchas gracias por esta oportunidad, gracias especiales al doctor Toro por haber retirado el artículo que prohibía o permitía a las asambleas prohibir las habitaciones de uso turístico en la copropiedad porque era una limitación, le da una facultad a un grupo de personas para derogar la ley y la constitución, lo cual era absurdo.

Por otra parte considero que mi atención en este momento y el comentario va enfocada a que el reglamento de la propiedad horizontal y este proyecto como está, sí es viable, sí es acertado, considero que hay que pulirles algunos detalles y especialmente uno que es el artículo 8°, el que nos habla de la inscripción, el registro y la certificación de existencia de la copropiedad en cabeza de la alcaldía.

Y ¿por qué digo que me preocupa? me preocupa porque hace 20 años era viable era posible hacer el registro, ir a la alcaldía más cercana de nuestra localidad, de nuestro distrito y registrar allí la existencia de esta persona jurídica, la existencia hoy de las tecnologías de la información hacen que ese registro en una alcaldía sea caduco, dificulta por la dispersión de la información que está allí y la información que encontramos en las alcaldías, hay que hacerle minería de datos para ir a extraer la información de cada copropiedad.

Lo que se debe hacer y considero que está alineado con el proyecto, es que esta interpretación, que esta creación y certificación de la copropiedad se haga en la Cámara de Comercio, así como se está haciendo con el registro único de los administradores, el registro que se haga de la Personería Jurídica en la Cámara de Comercio va a sacarlos de donde se encuentra en este momento enterrado y los va a poner este proyecto en la red mundial de datos.

Y ¿por qué es importante eso? porque toda la información de las propiedades en masa de Colombia son un grupo monumental de información que sirve para extraer de allí análisis estadísticas, para efectos de impacto ambiental, publicidad tendencias y diversa información, considero importante que se revise este artículo y se abra la posibilidad de que

el registro de esta Personería Jurídica se haga en las Cámaras de Comercio.

Eso trae muchas ventajas, otro tema que considero de gran importancia y ya para terminar, es el tema de los Consejos de Administración que realmente como están conformados y participo yo permanentemente en ellos, nos falta capacitación permanente y es que ahora los administradores van a estar capacitados, certificados y registrados, pero la copropiedad requiere de un Consejo de Administración que es como una junta Directiva más capacitada.

Y por qué ese curso de capacitación se hace necesario, por la sencilla razón de que ahora en el proyecto se le imponen responsabilidades solidarias con el administrador y cuando se imponen responsabilidades en un proyecto, cuando se impone este tipo de responsabilidades se requiere una capacitación especial y por qué, para disminuir el riesgo judicial.

Muchas gracias

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana, Lina Margarita Reyes:**

Muy buenos días, nuestro territorio nacional está constituido en la mayoría por propiedad horizontal, en más de un 65% que lo constituye, sin embargo, considero que todos los colombianos tenemos algo que ver con la propiedad horizontal, hoy por hoy quien no es propietario, es arrendatario, visitante, proveedor o vecino colindante de la copropiedad que se encuentra construida, aldeaña al barrio y empieza también todo ese tipo de transición más con los POT que hoy nos acompaña en las ciudades.

Quiere decir que la propiedad horizontal es un régimen en ascendencia, que viene creciendo y sin embargo consideramos que el Estado no ha tenido un centro, o un foco específico para con la propiedad horizontal, si bien es cierto la Ley 675 tiene vacíos, es una ley que ha apoyado socialmente al país.

Pero esta reforma que entendemos ha sido trabajada por año y medio aproximadamente, también es importante reconocer que es el tercer intento y es el que más ha llegado lejos, pero es el que menos complementa y aporta a la sociedad de nuestro país.

Viene con una serie de situaciones en las cuales dentro de la reforma planteamos, asuntos legales estatutarios, disciplinarios y mezclamos cosas que tienen que ser genéricas para las propiedades horizontales en el país, pero también estamos entrometiendo asuntos de ética profesional a una actividad como lo decía alguno de los expositores anteriormente.

Y es entonces cuando vamos a aludir más inconvenientes sociales respectivamente, porque es cuando más va a haber oportunidad de opinar y juzgar, si hoy por hoy vemos en el gremio que entre unos y otros administradores por los conceptos y los vacíos de la misma norma llegamos a conclusiones en oportunidades injuriosas, y es que en todas las profesiones del país no solo en la propiedad



horizontal existen buenos y no tan buenos, pero la tendencia es entrar a los juzgamientos a priori, sin entrar a ver las 3 versiones.

Y ahí vamos a las actividades y a las sanciones que endilga este proyecto, donde de 12 funciones que están siendo endilgadas al administrador de propiedad horizontal si se incumplen 11 ya vamos directamente a unas sanciones bastante altas, queda reseñados por 5 años y actividad a realizar no hay mucha mano de obra, en ese orden de ideas como persona natural que ejerzo hace más de 16 años esta loable actividad considero que el proyecto debe ser analizado más a fondo y no debe ser aprobado.

Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Jairo León Acosta Hernández, Director Revista Propiedad Horizontal Colombia:**

Bueno, muchas gracias, me presento soy Jairo León Acosta Hernández, León Hernández conocido en las redes y represento tres sectores acá, los medios de comunicación que se han atrevido a denunciar lo que llamamos el cartel de la propiedad horizontal que ya definiremos, el medio de comunicación ciudadana que existe en Ciudad Verde, Soacha y aquí los señores presentes que son la Veeduría Nacional.

Dicho esto quiero definir exactamente ¿qué es ese cartel y quiénes lo conforman? como lo dijo ahorita el Representante Uscátegui, ese está conformado por los malos administradores, por los malos consejos, por los malos revisores fiscales, por los contadores, por abogados que los defienden y hasta por funcionarios públicos de las alcaldías y de los bancos, de las entidades bancarias.

Hace unas noches hablaba, los que representan que están aquí atrás la Cumbre Nacional que respeto a algunos de ellos por sus conocimientos, pero tienen en la cabeza a la propiedad horizontal y se creen los semidioses del conocimiento en este sector, atacan a los tecnólogos de propiedad horizontal, los desprecian diciendo que esto es un cursito, les digo que no es un cursito y los invito, si quieren medimos cerebros.

Entonces hoy día acá, como lo ven estudio derecho, me tocó estudiar derecho, me tocó meterme a estudiar derecho, entonces dicen y quieren hundir a como dé lugar la única iniciativa que hemos estado esperando en 20 o 21 años, ¿con qué argumento? con que están persiguiendo a los administradores, yo soy administrador entonces hagamos las cosas bien.

Vengo a hablar en representación de ellos que son los que viven en propiedad horizontal, que saben qué, como hablaba ahorita con la Senadora Paloma, son los que mantienen esa vaca que ordeñan año a año y ahí sí no dicen nada, y les pregunto en 21 años, ustedes que tienen la propiedad horizontal aquí en la cabeza y que saben más que cualquier persona, ¿qué han hecho por esos propietarios?

Les digo hoy y qué tal que si los propietarios dijieran desobediencia civil no pagamos más, se les

acabó su vaca sagrada, y qué van a ordeñar y saben qué, no critiquen tanto la ley y les digo a ustedes los felicito porque ya son abogados, pero qué ley es perfecta, díganme, nómbrenme una, todas van a tener algo, hemos trabajado con las UTL del Representante Uscátegui, de José Daniel, hoy día de la Senadora.

Hemos arreglado lo que más se ha podido y podemos hacer muchas más cosas, va a pasar una ley que es imperfecta sí, pero saben ¿a quién defienden? a todas esas personas que ven en nosotros la voz de las denuncias y lo hemos dicho no está aquí el señor Reina, escurren el bulto, creo que tú sí eres del IDEPAC no sé ya no pero entonces les hemos dicho y sabe qué dice el IDEPAC no nosotros ahí no podemos hacer nada, entonces sí necesitamos esa inspección, vigilancia y control y sí necesitamos esas sanciones para que no hagan nada, sencillito el que no debe no teme.

Sencillo hagan cómo que nos vamos a quedar sin quienes administren los conjuntos, si tenemos aquí administradores que tienen 7 conjuntos y tengo que decir esto, un niño murió en el Tintal cuando se cayó del ascensor porque el administrador...

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Leonor Basa, Gremio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla:**

Buenos días, mi nombre es Leonor Basa, vengo en representación del gremio administradores de propiedad horizontal de Barranquilla, participante e integrante de la Cumbre de propiedad horizontal, de antemano quiero informales que nuestra agremiación no está de acuerdo con el Proyecto de ley con la reforma tal como está redactada.

Porque nuestra ley requiera solamente unos ajustes y de la manera como está implementada, lo que está es rompiendo es con la estructura vanguardista que trae La ley 675 y la libre autodeterminación de las propiedades horizontales.

Muchas de las deficiencias que trae la ley que son desactualización no han sido corregidas en este proyecto, por lo que nosotros no nos gusta el proyecto, sin embargo si se trata de que hay que hacer la reforma sí o sí nosotros intentamos que por lo menos se corrijan las siguientes observaciones que tenemos.

Sobre el uso de las tecnologías en la información el proyecto establece una obligatoriedad para todas las copropiedades en 5 años reglamentarla sin tener en cuenta que estos costos son bastante altos y gravan aún más la copropiedad que ha sido golpeada sin misericordia con todos los ajustes que está haciendo el gobierno, sistema general de seguridad social, la implementación del sistema contable, la legislación laboral y todas esas cantidades de cosas que están afectando mucho a la copropiedad y está haciendo bien difícil el pago de las expensas comunes por el alto costo.

Sugieren información contable que también pudiera estar atentando contra La ley de hábeas data

y por lo tanto nosotros sugerimos que se apoye el uso de las tecnologías evidentemente, pero que no se pongan plazos, ni límites para la implementación, sobre todo porque hay edificios que no tienen la cantidad de unidades requeridas para invertir en ese costo de lo que significa un dominio para mantener la información contable y toda la administrativa en las nubes.

No estamos de acuerdo con las multijuntas, ni las propiedades horizontales por niveles, alguien ya comentó bastante sobre el respecto, es un enredo, es un galimatías que va a generar más confusiones que apropiaciones por lo tanto solicitamos que este artículo 49 sea eliminado.

Sobre la representación legal, nosotros consideramos que se eliminó las VIPA VIS para la inscripción, sin embargo no indican cómo deben acreditar su representación legal, por lo que nosotros requerimos que en la ley se indique que estos deben acreditar su representación legal a través del acta que los nombra.

En relación con el artículo 26 de los coeficientes de copropiedad continua el vacío de La ley 675 porque no se indica cuál es el objeto de la ponderación de las áreas libres privadas, razón por la que nunca se están incluyendo dentro de los coeficientes de copropiedad de las unidades que tienen áreas libres privadas nos indica esta ponderación, por lo que hay que adicionar que el área libre privada se pondera es para que se incluya y aumente el coeficiente de copropiedad de estas unidades privadas.

Tampoco se corrigió el vacío que trae el artículo 29 de La ley 675, que habla de la solidaridad en propiedad horizontal, porque no se establece qué pasa cuando existen procesos judiciales y se enajena el inmueble y los jueces no están declarando esto y se están generando prescripciones, por lo que nosotros hemos sugerido desde el principio que se agregue en este artículo la sucesión procesal automática cuando se enajenan inmuebles con deudas de administración.

Sobre la naturaleza de las entidades sin ánimo de lucro también tenemos un problema, es que se extienda la exoneración de impuestos de las personas jurídicas de propiedad horizontal para los impuestos departamentales, municipales y distritales, porque se están generando impuestos que hacen imposible por ejemplo las reformas de los reglamentos de propiedad horizontal por cuanto están cobrando 200 mil pesos por unidad, incluyendo parqueaderos...

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Daniel Gutiérrez, Sindicato Mundial de Industria Rama y Servicios de Personas con Discapacidad:**

Para personas con discapacidad, miradas desde el sindicato mundial de industria, rama y servicios de personas con discapacidad SINTRAPcD, durante décadas se ha venido debatiendo el tema de la accesibilidad para personas con discapacidad y en especial en la propiedad horizontal, es tanto que las Universidades tienen cátedra de arquitectura,

que han incluido dentro de las materias el tema de la accesibilidad, cosa que no se ve reflejada en las nuevas construcciones si no en un 10%.

Dicho lo anterior, encontramos que hay edificaciones que no cuentan con ningún tipo de sensibilidad, ni planes que hagan alusión a esta accesibilidad para personas con discapacidad, lo cual preocupa sobremanera, entrando en materia, la solicitud puntual que hacemos desde la organización sindical es que se haga de obligatorio cumplimiento para todas las construcciones nuevas, la accesibilidad a todos los apartamentos, no exclusivamente para donde las personas con discapacidad.

Teniendo en cuenta que muchos de nosotros realizamos visitas a familiares o amigos y nos encontramos con dificultad de tener que afrontar unos desplazamientos muy engorrosos en virtud al acceso de estos sitios, no solamente a la vivienda, si no al sanitario, o a la habitación, dependiendo el grado y el tipo de visita que se va a realizar, o dependiendo la permanencia para pernotar o vivir.

Por otro lado se observa que hay un despropósito en el tema de los parqueaderos, si bien es cierto La ley 1618 de 2013 da unas directrices puntuales en virtud a la reglamentación que tiene todo el tema de discapacidad, observamos con gran preocupación que es más del 95% de las edificaciones nuevas no cuentan con parqueaderos para personas con discapacidad y si los hay, no cumplen con los lineamientos necesarios para una persona con discapacidad, ni por distancias y al acceso del ascensor al mismo ascensor o a los corredores, ni por las medidas que deben tener dichos parqueaderos.

Eso sin contar con la mala educación que hay de algunos residentes que muy al contrario de otorgar ese porcentaje de parqueaderos a las personas con discapacidad que lo soliciten, realizando el parqueo de 2 o más de 5 motocicletas en estos lugares, aduciendo que es un lugar más espacio demasiado amplio contrario a lo enunciado en el artículo 11 del Decreto 1538 de 2005 en virtud al parqueo y la obligación del 2% de los parqueaderos para personas con discapacidad en las unidades residenciales.

Cuando al ingreso de la propiedad horizontal hay escaleras, se están realizando rampas que no están contempladas con las distancias o son demasiado prolongadas, lo que origina que la persona con discapacidad le sea muy difícil el acceso, no tienen los descansos ni la inclinación oportuna, tanto para el caminante como para el de la silla de ruedas y ni qué hablar para la persona ciega, ya que no cuenta con la debida demarcación de piso para que pueda seguir esta información y lograr acceder a dicho conjunto residencial.

Por el lado que los basculantes siempre giran hacia la parte externa de la residencia dejando un obstáculo bastante peligroso para la persona ciega quien tiene un medio de identificación de obstáculos que es el bastón, lo que le indica el piso más no lo que se va a encontrar de la cintura hacia arriba, originando accidentes graves y que se podría mejorar

con una ventanera corrediza para evitar este tipo de accidentes.

En cuanto a la participación de propiedad horizontal las personas con discapacidad no tienen una silla como lo propone esta modificación de la ley y que sería de vital importancia para que con la mirada milimétrica se hagan las adecuaciones, la falta de capacitación que se debe realizar en estas unidades residenciales hace que no se respeten los accesos vehiculares, peatonales y mucho menos las rampas que son utilizadas por otras personas para colocar sus vehículos o cuanta cosa se les ocurre.

Debe hacerse exigible las sanciones de la Ley 765...

#### **La Presidencia Ofrece el uso de la Palabra a la ciudadana Érika Espitia, Copropietaria Conjunto Residencial:**

Buenas tardes a todos, soy Érika Espitia hablo en calidad de copropietaria de un conjunto, estoy totalmente de acuerdo con la aprobación del Proyecto de ley 511, no entiendo por qué si los administradores están haciendo un buen trabajo en un conjunto le temen a que el proyecto sea aprobado.

En cuanto a la Ley 675 en el artículo 309 donde se menciona el nombramiento de los consejeros en un conjunto residencial, aquí dice la ley que es por un año, pero no entiendo por qué hay muchos consejeros que permanecen hasta 5 años en un conjunto, amangualados con un administrador, porque son ellos los que nombran, hacen todas las contrataciones en el conjunto y a su manera tanto el administrador amangualado con los consejeros.

No nos dan oportunidad a los copropietarios de decir, hay tal problema, tal cosa, simplemente ellos hacen sus contrataciones a su antojo, pido a todas las honorables personas que están escuchándome, en calidad de copropietaria de que como la ley está se escriba en la ley que máximo un consejero debe permanecer en un consejo de administración por 2 años y que debe haber un período por lo menos de 5 años para que no vuelva a postularse.

Porque hay grupos de consejeros que se postulan y se postulan y tienen un grupo atrás que los apoya y siempre permanecen en el cargo de consejeros y en las reuniones virtuales nos cierran el chat y los audios, no nos dejan opinar, simplemente es lo que ellos hagan en esto; otra cosa que opino es que por favor no se nombren a personas que no, que no viven en el conjunto y que no son copropietarios y están en el consejo y más en el cargo de Presidente de un consejo.

Eso es muy grave porque el administrador debe llevar todo el registro de todos los, de todos los copropietarios que realmente son los dueños de los apartamentos y no permitir que a una persona que no es dueña de un apartamento sea un presidente de un consejo y sea el que domine todo y contrate y esté amangualado con un administrador, eso es un fraude, eso es corrupción eso es lo que quiero denunciar en mi intervención y les agradezco a todos el apoyo, nuevamente digo el Proyecto de la ley 511 porque

cuando un administrador no tiene nada que tapar, se puede y se debe aprobar. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Fabián Peña, Edil de Engativá:**

Buenos días, básicamente los aportes el día de hoy de la ponencia fueron recogidos con varias mesas de trabajo que realizamos en la localidad de Engativá con copropietarios, administradores, hasta el día de ayer, completamos más o menos 10 mesas de trabajo en toda la localidad y básicamente lo que se recoge allí es el carácter social que debe tener la propiedad horizontal y esta reforma.

La necesidad de vincular como ya lo han planteado, pero además de eso de entender las realidades de los copropietarios más allá de los administradores también y del papel de los consejos de administración en este el régimen de propiedad horizontal es muy bueno ha sido 20 años he trabajado y ha reglamentado todo lo concerniente a nuestras copropiedades.

Pero requiere esta actualización algo importante y necesario es el acceso a la información que es lo que los copropietarios exigen y hoy dentro de este proyecto está recogido el acceso público a la información, de que se quejan mucho los copropietarios de que los administradores no entregan toda la información, que no está pública, hoy la virtualidad nos ha metido en esta realidad de poder tener acceso y tener información verídica y en tiempo real y esto es positivo de este Proyecto de ley.

Por otra parte el registro de los administradores da más confianza a la hora de elegir un administrador, puede hacerse un mayor seguimiento y tener una hoja de vida pública que permita a los consejos de administración tener más argumentos y juicios para elegir sus administradores.

Por otra parte la inspección vigilancia y control es algo que se ha tocado ya acá, pero que es lo que exigen los copropietarios cuando no se sienten escuchados ni por el consejo de administración, ni por la administración, pero la preocupación básicamente está en quién va a ejercer esa inspección y vigilancia.

Es realmente idóneo que el juez natural sea el alcalde local o sea el director del IDPAC o sea quien para que juzgue en última instancia a un administrador, eso es bastante complejo y lo que nos dicen los administradores y dónde quedamos los administradores que nos maltratan, que somos violentados, que somos alguna manera amenazados por los copropietarios, a nosotros si nos toca acudir a la justicia ordinaria y esperar un juicio de 5, 6, 10 años, es la es la solicitud que nos plantean los administradores.

Y frente a los consejos de administración existe una responsabilidad solidaria de los consejos de administración, esto es bastante complejo, desincentiva la participación de los consejos de administración, el que entra al consejo de administración inmediatamente pone en riesgo su

patrimonio y hoy en las asambleas pedimos casi que a gritos que una persona se postule con la responsabilidad solidaria, ¿quién se va a postular a los consejos de administración?

El consejo debe tener el carácter y mantener el carácter de consejero con ese, de brindar consejo si hay algo preocupante en el proyecto y es que dice en el, en las funciones del consejo de administración, supervisar al administrador, eso es bastante riesgoso, hoy tenemos consejeros que quieren llegar a la coadministración...

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Martha Méndez, Kennedy del Tintal:**

Buenas tardes para todos, qué pena, pero nunca he estado en una plenaria, bueno soy de Kennedy del Tintal, no sé si todos ustedes sepan el problema tan terrible que tiene el Tintal en este momento a causa de las malas administraciones, el Tintal no todo, yo no puedo estigmatizar porque jamás puedo juzgar a las personas sin conocerlas, sin embargo, en este momento soy yo y llegué tarde y me excuso por eso, porque no me dejaron salir del conjunto.

Soy el nuevo consejo de administración que nos tocó pararnos bravos para poder cambiar la administración existente, llevamos 4 años de una administración atornillada, porque los administradores y estoy muy de acuerdo con las personas que han dicho, que los mismos consejos de administración que son copropietarios no entendemos ¿qué pasa? se están uniendo con los administradores con los revisores fiscales para acabar con los conjuntos.

Los afectados somos los copropietarios que nuestras copropiedades se están devaluando, yo no puedo creer que nuestra copropiedad que es más nueva que las dos anteriores valga 40 millones de pesos menos un apartamento, porque ya no parecemos un estrato, si no un estrato 0 con el perdón de todos.

Entonces nosotros creemos que la ley es muy laxa con los administradores, la ley lo que está permitiéndole a los administradores en este momento es que se convierta en el cartel de la administración, lo está viviendo todo el Tintal, con los cacerolazos, o sea ya nosotros estamos en una posición que si de verdad el Gobierno nacional no nos escucha, nos vamos a unir como copropietarios y nos vamos a hacer sentir, porque no podemos seguir permitiendo que los administradores sigan haciendo lo que están haciendo y cuando uno les dice algo, no existe esa ley, que realmente a donde uno se pueda ir a quejar, donde uno donde realmente a una un administrador malo le hagan un seguimiento y ese administrador no pueda seguir ejerciendo, es que debería de ser así en la ley.

Yo soy contadora pública, a los contadores sí nos rige una ley, cualquier cosa que hacemos mal tomé y váyase y nos sancionan y todo, los administradores de copropiedad horizontal hacen lo que quieren y no pasa nada, se han robado la plata de los conjuntos, se han robado lo que quieren y no pasa nada.

Entonces, yo no quiero que me tomen como revolucionaria, no, lo que pasa es que nosotros estamos ya en una posición, es que por eso les digo a mí no me dejaron salir como nuevo Consejo porque la administradora no ha querido entregar, lleva un mes el Consejo de administración, no, nosotros somos Consejo de administración pero ellos siguen teniendo el manejo del conjunto siguen teniendo la plata y como los obligamos si no existe la ley para hacerlo.

Entonces esto es una problemática y yo entiendo se hizo en el 2001 cuando no había tantas copropiedades, Bogotá está llena de copropiedades en este momento, entonces ya tienen que analizar la ley y realmente darle la razón a quienes ponen la plata que somos los copropietarios, de verdad o si no creo que nos va a tocar unirnos como copropietarios y decirle al Gobierno nacional necesitamos solución. Gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Hilda Gutiérrez, Directora de Democracia y Acción Comunal, Ministerio del Interior:**

Gracias, doctora Angélica Lozano, saludos a todos, aprovechar estos pocos minutos para decir que desde el Ministerio del Interior hemos venido revisando y mirando, ya mandamos vía escrito y pues también escuchando las diferentes información y articulación y buenas presentaciones que han hecho en el día de hoy.

Dentro del Ministerio del Interior se ha planteado en el Proyecto de ley que tengamos nosotros una presencia, obviamente con todo el apoyo de los programas de capacitación hacia los órganos de propiedad horizontal, pero pues obviamente teniendo en cuenta la misionalidad del Ministerio del Interior y obviamente de la Dirección de Democracia en el Decreto 2893 de 2011 y obviamente modificado por el artículo 7° del Decreto 1140 y la Resolución 2434 de 2011.

Pues dentro del Ministerio del Interior y ahora también con la Ley 1757 de 2015 promovemos toda la participación, el apoyo, generamos los espacios pero pues en ningún momento nos da esta misionalidad para nosotros poder apoyar e idear programas de capacitación a todos los órganos de administración de propiedad horizontal.

Por eso también pues está el Decreto 1077 de 2015, que obviamente le da esta facultad al Ministerio de Vivienda que es el decreto por el cual se expide el reglamento único del sector de vivienda y territorio, entonces creemos que pues obviamente es articular con el Ministerio de Vivienda y obviamente esta necesidad apremiante de poder apoyar todos los regímenes de copropiedad horizontal en capacitación y asesoría se podría dar.

Y en el artículo 58 se menciona obviamente la solución de conflictos, el apoyo a toda la situación de violencia que se ha venido dando en las copropiedades y lo escuchaba también obviamente en las diferentes intervenciones y pues, obviamente

volvemos nosotros a ratificar que desde el Ministerio del Interior dentro de esa misionalidad nosotros seguimos trabajando por ese fortalecimiento de la participación ciudadana de acuerdo con la 1757 de 2015 y obviamente, trabajar también el control social a saber todos los recursos públicos y de acuerdo pues obviamente, también a la Ley 850 de 2003 que promueve también el control social.

Sin embargo, pues nosotros tenemos obviamente una misionalidad y un trabajo que lo hemos venido haciendo con el Ministerio de Vivienda y es que dentro de la obligación que hay del Sistema Nacional de Acompañamiento Social de Infraestructura Social al programa de vivienda gratuita, relacionada exclusivamente con asistencia a todas los entes territoriales y tal vez asistencia técnica desde el Ministerio del Interior de la participación ciudadana y del control social lo hemos venido realizando, obviamente articulado con el Ministerio de Vivienda y pues hemos dado algunas asesorías de apoyo a los entes...

Les decía que dentro de las competencias que hemos venido realizando en el artículo 18 del Decreto 1085 de 2021, hemos venido conjuntamente con el Ministerio de Vivienda y obviamente dentro de nuestra misionalidad dando esa asesoría técnica y brindando esa asistencia técnica a todos los entes territoriales.

El año pasado tuvimos la oportunidad de asesorar a 38 entidades, este año ya en lo que hemos avanzado hemos dado también 9 asistencias a entes territoriales, estos entes territoriales son obviamente alcaldías a través de las secretarías de gobierno, que manejan todos estos procesos, entonces esa es nuestra posición con el Ministerio del Interior.

Obviamente sabiendo que es un Proyecto de ley muy importante y pues que obviamente dentro de estas competencias y de nuestro apoyo a través de la Ley 1757 de 2015 y obviamente también nuestra Ley 850 que es todo lo del control social.

Entonces reiterar el saludo desde el Ministerio del Interior y obviamente desde la dirección de democracia para seguir apoyando y promoviendo la participación ciudadana y obviamente saludar también a todos los congresistas que han estado promoviendo este Proyecto de ley muy importante, y a la ciudadanía que también está muy pendiente de este proyecto de propiedad horizontal que es muy importante e interesante para obviamente, todos los usuarios que han estado hoy pendientes. Muchísimas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Alejandro Michel:**

Muchísimas gracias y buenos días a todas y todos, debo empezar y con todo el respeto que me merece la doctora Hilda pero eso es carreta, el Ministerio del Interior y el Ministerio de Vivienda no se han metido en temas de propiedad horizontal en el último gobierno, aquí que no nos vengan a echar globos porque así es.

Necesidades identificadas frente a este tema del Proyecto de ley, revisar el tema con Superintendencia de vigilancia el tema de seguridad y vigilancia privada tienen asfixiada a las copropiedades en materia presupuestal, capacitación previa a los copropietarios, claro que sí, bienvenido el régimen de construcción en Colombia, pero las constructoras tienen que tener un ejercicio de responsabilidad social de capacitación a los copropietarios que por primera vez van a vivir en propiedad horizontal.

Claro que sí, bienvenido el tema de inspección, vigilancia y control Senadora, pero hay que darle estructura pública a esto, no es lo mismo hablar de propiedad horizontal en Bogotá, a hablar de propiedad horizontal en el Amazonas, o en el Chocó o en La Guajira.

La reglamentación del tema de propiedad horizontal, por allá hablaban del tema de la idoneidad del administrador de propiedad horizontal y dijeron, el gobierno reglamentará, y pasaron 21 años y nos quedamos sin reglamentación, herramientas que permitan a los actores de propiedad horizontal determinar los roles y los derechos de los actores de propiedad horizontal.

Con el respeto de los consejeros de administración hay que establecer unas funciones claras para que no haya ese ejercicio de coadministración tan difícil y que quiebra tanto el tema de la convivencia en la propiedad horizontal, al Ministerio de Vivienda y ojalá nos estén escuchando, hay que armonizar las normas urbanísticas en temas de vivienda, especialmente en lo correspondiente a proyectos de vivienda gratuita y proyectos de vivienda de víctimas,

No es echar la gente a vivir en estos proyectos sin que tenga la más mínima noción de lo que es vivir en propiedad horizontal, atender e incrementar todo el tema de las normas que regulan la vivienda turística, pero desde el sector de vivienda turística, con una norma independiente como la tiene actualmente, con sus respectivos decretos reglamentarios. El tema de vivienda turística no tiene porque estar en una ley que regula el tema de propiedad horizontal.

En torno al tema de la participación y yo aplaudo mucho porque sé que a mi espalda están consejeras y consejeros locales de propiedad horizontal, distritales de propiedad horizontal, como órgano legítimo elegido popularmente para representar popularmente los intereses ciudadanos, y la legitimidad de las comunidades que viven en los barrios de nuestra ciudad.

Saludo, obviamente, sin duda alguna el tema también de las mesas ciudadanas de propiedad horizontal en todos sus órdenes y cualquier forma asociativa de participación, porque es importante establecer pues obviamente el rol, frente al Proyecto de ley algunas consideraciones, creo que se ha dicho mucho el tema de las multijuntas, es absolutamente necesario o que se defina bien el tema o que se retire el tema de las multijuntas.

Hay determinaciones todavía de aspectos por acordarse en la regulación de propiedades horizontales, armonizar pues obviamente las normas que se tienen, la inspección, vigilancia y control bienvenida, creo que nadie le teme a que le controlen si hace las cosas efectivamente bien y revisar el tema obviamente con Fasecolda frente al tema de aseguramiento de las propiedades horizontales, otro gran déficit que se tiene en la ciudad.

Y frente al tema de participación Sistema Nacional de Participación en Propiedad Horizontal, creación de consejo nacional de propiedad horizontal, regulación frente al tema de las asambleas no presenciales, que se van a volver un hito muy grande después del tema del Covid y graduación de las sanciones a los administradores de propiedad horizontal.

En las tarifas que están actualmente en esta norma son excesivamente altas frente al tema de esta regulación, entonces en ese enfoque más allá de pedir archivo o botar en una caneca un Proyecto de ley de propiedad horizontal lo que hay es que organizarlo, fortalecerlo y sacarlo adelante para que sea la nueva ley de propiedad horizontal. Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Sandra Tatiana Serrato, Corporación Nacional de Terminales de Transporte:**

Senadores, muy buenos días muy buenos días para todos. Mi nombre pues es Tatiana Serrato. Intervengo en nombre de la Corporación Nacional de Terminales de Transporte y participamos en esta audiencia, porque las infraestructuras terminales de transporte coexiste con copropiedades y por eso la importancia que tiene para nosotros este proyecto de ley.

Tenemos algunas observaciones dirigidas especialmente al artículo 3º, numeral 4 sobre la libre iniciativa empresarial y privada, creemos que en la definición que se hace se debe ponderar el tema de planes de ordenamiento territorial, usos al suelo porque si bien nosotros analizamos que el proyecto tiene una dirección muy hacia la copropiedad de vivienda, pero en temas comerciales se debe tener en cuenta que hay infraestructuras que requieren la habilitación de entidades regulatorias, para el caso nuestro es el Ministerio de Transporte.

Básicamente, un terminal existe si esa entidad da el aval, por eso consideramos que se le hace una agresión a ese numeral, en cuanto al tema de accesibilidad coincidimos con uno de los intervinientes anteriores, nos pareció un tema de la mayor relevancia, la Ley 1618 de 2013 especialmente para infraestructura, terminales de transporte nos impuso un periodo de transición de 10 años.

Sin embargo, en el proceso de implementación de la norma de accesibilidad también nos hemos encontrado con dificultades para que las copropiedades asuman sus responsabilidades en torno a la implementación de estas normas, entonces si creemos que es fundamental que esté el tema de accesibilidad, ya sea para copropiedades de vivienda o copropiedades comerciales, porque es un tema de

la mayor relevancia en el cual nosotros hemos venido trabajando durante estos últimos 10 años.

En cuanto a la protección y tenencia en bienestar de animales domésticos, me parece que también se debe incluir las normas que están en el código de convivencia, porque en el caso de las terminales se requiere el acceso, muchas personas viajan con sus mascotas y para ello debe cumplir con unos requisitos, creemos que es un oportunidad importante para la población con discapacidad visual, ya que allí se pueden incorporar las normas mínimas para los perros de compañía, que tienen, o caninos guías, que tienen unas características muy especiales y en eso el INCI pues tiene identificadas cuales son las características para el ingreso de este tipo de caninos que acompañan personas con discapacidad visual.

También se debe incorporar el tema de perros peligrosos que en el caso nuestro también tiene unas normas a nivel de reglamento de copropiedad que nos parecen importantes, en el tema de expensas comunes necesarias en el caso de terminales ustedes saben que se trabaja 365 días del año, 24 horas al día y hoy tenemos una incidencia económica muy fuerte con la Ley 2101 del 2021 que reduce la jornada laboral...

Entonces creemos que esa es una oportunidad para que se analice el tema de los costos de la vigilancia privada para edificios que tienen actividad comercial, finalmente sobre la actividad contractual creo que se debe tener en cuenta que en las copropiedades muchas veces hay situaciones de mantenimiento que se deben hacer de manera inmediata y por eso creemos que en ese aspecto se debe flexibilizar un poco el tema de la contratación.

Nos gustaría también un periodo de transición más amplio estamos estudiando el proyecto y agradecemos inmediatamente esta oportunidad de compartir algunas de las observaciones que tenemos desde nuestra agremiación. Muchísimas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Wilson Enrique Pineda, Veeduría Nacional de la Participación y Acción Comunal:**

Hola buenos días, un cordial saludo, Wilson Pineda integrante de la Veeduría Nacional de la Participación y Acción Comunal Venacom, de la Veeduría Nacional de Gestión del Riesgo y por supuesto del Sindicato Mundial de Ramas y Servicios de las personas con discapacidad y sus cuidadores por supuesto avalando lo que decía el Presidente de la Veeduría Carlos Alberto Acuña Reina, quería complementar unos temas, ejercer control social en el país es ponerse una diana en el pecho, es muy difícil.

En la ciudad de Bogotá aunque no lo crean aquí también nos amenazan, nos golpean, nos ultrajan, entonces en ese sentido es absurdo que un copropietario un dueño de una vivienda en propiedad horizontal independientemente sea cual sea, no pueda ejercer o solicitar rendición de cuentas de sus bienes, entendiendo como copropiedad como un todo.

Entonces en ese sentido sí solicitamos que se incluya en el Proyecto de ley protección tanto a los administradores, porque como decía el Honorable

Representante Uscátegui, es la inmensa minoría la que hace fechorías en las propiedades horizontales, propiedad horizontal es una organización, o lo miro como un ente transparente, abierto, hay revisor fiscal, hay contador, hay administrador hay consejo de administración y es claro para todos.

Desafortunadamente a veces se manipula o personas que desconocen esta normatividad abusivamente vulneran los derechos de los copropietarios, importante también que quede en el Proyecto de ley el tema de los IVC inspección, vigilancia y control tanto a los administradores, a quienes alrededor de ellos contadores, revisores fiscales, Consejo de administración, porque ellos tampoco se escapan de la responsabilidad que tiene penal, legal y civil sobre las decisiones que tomen en la copropiedad.

Y por supuesto y que quede, me gustaría que quedara claro honorables Representantes, honorable Senadora, es que también los servidores públicos tengan una idoneidad, porque yo qué saco como ciudadano como copropietario, ir a colocar una denuncia a ejercer control social y el funcionario ni siquiera entiende o conoce la norma, entonces en ese sentido sí es importante que todos hablemos el mismo idioma.

Por supuesto también quiero hablar del plan anticorrupción, en el Estado colombiano se dice que cada 31 de enero de todos los años es obligatorio dar un informe o generar un plan anual de plan anticorrupción y ¿por qué en la propiedad privada no? si es una delgada línea entre lo público y lo privado, porque no colocar la obligatoriedad y generar planes anticorrupción en la propiedad horizontal.

Ruego y solicito a ustedes si queremos disminuir esas, esos conflictos organizativos en la propiedad horizontal que sea claro para todos, si yo no debo nada no tengo nada que esconder y si veo algo señora, argúmenteme pero con documentos, no con chismes ni comentarios de pasillo y también como veedor de Gestión de Riesgo me parece muy importante que se incluya, no lo vi en la normatividad el plan familiar, el plan de copropiedad de emergencias claro la ley de emergencia la 15 23 lo manifiesta que es obligatorio tener un plan de emergencias.

Pero en este Proyecto de ley también tuviera o se mencionara la obligatoriedad, ¿cuántas personas viven en una en una torre en una copropiedad? estamos hablando más de 500 apartamentos de más de 2000, 3000 personas hay camillas hay personal capacitado para atender emergencias, hay brigadas de emergencias entre los conjuntos, es un llamado que realizo como voluntario de defensa civil colombiana para que se incluya el tema gestión de riesgo en estas iniciativas tan importantes y de gran relevancia para el país.

Muchas gracias por supuesto sin descuidar los agradecimientos a la Senadora, al Representante Uscátegui y por supuesto al concejal Javier Ospina y a la Corporación Universitaria Republicana ,un excelente día.

### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Luis Enrique Galindo:**

Muy buenos días, Senadora, damas, caballeros. Mi nombre es Luis Enrique Galindo; hago parte de una organización que no ha hecho absolutamente nada por propiedad horizontal, tanto así que sentó al Ministerio de Educación, al Ministerio del Trabajo y al mismo Sena, para coordinar lo que es realmente la solución, que es gestor en administración de propiedad horizontal del Sena.

Ya llevamos bastantes años, la gente se ha graduado bajo un régimen en el cual no presenta problemáticas presenta soluciones, una de tantas cosas que el proyecto según abogados muy dotados de una inteligencia grandísima y que van en la parte constitucional, nos decían es proyecto por modo, forma y contenido se cae, el artículo 7ª, el artículo 7B, no está bajo norma, entonces creyéndole a eso siguió el proyecto y hay cosas tan interesantes que la mesa ciudadana de Propiedad Horizontal instancia de participación ha logrado.

Una de ellas tratar de capacitar en muchos aspectos a los residentes, generó o fue parte de la generación de la política pública en Propiedad Horizontal en Bogotá, se generaron bajo esos aspectos 24 políticas públicas de participación incluyendo el LGTBI, la 25 Propiedad Horizontal, nunca se generó, pero nosotros hicimos los insumos para eso.

Voy hablar sobre un tema multijuntas, todo el mundo habla de multijuntas, pero nadie sabe realmente el problema tan grave que es, y es simplemente ir a Kennedy que más de 20 conjuntos están con esa multijunta y quieren deshacerse, ¿por qué? porque es simplemente burocracia, no es más, que pido una cosita ese Proyecto de ley tal como está enfocado no es garantía, ni para residentes, ni para consejos de administración, ni para comité de convivencia, ni para nadie.

Ese es un punto que es importante, nosotros como residentes no hemos sido tomados en cuenta bajo en ningún aspecto, bajo absolutamente nada, tenemos un bagaje de 21 años de experiencia manejando conflictos, resolviéndoles y dentro de las casualidades de la vida, ¿sabe con qué nos responde la Alcaldía Bogotá? con una hoja que vale 100 pesos, nosotros otorgamos el 20%, mira en Bogotá hay el 78% al 80% de residentes en Propiedad Horizontal.

Generamos más de 60% en lo que es catastro, aparte de eso a nivel Colombia más del 20% en finanzas, somos el único sector que damos el 98% en cumplimiento y nos dan solo una hoja, la Ley 675 hay que reglamentarla, no hay que cambiarla por esta nueva ley, eso es lo que tengo que decir. Gracias, senadores, señoras señores muy amables.

### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Carlos Francisco Medina:**

Dios bendiga a la familia PH, para hacer un Proyecto de ley se tiene que leer y lamento decirles que posiblemente nos ha faltado mucho en la lectura de la Ley 675 de 2001, si se hubiese leído y si se hubiese estudiado como realmente se debió hacer

no estaríamos hablando de un proyecto de reforma, estaríamos hablando de un proyecto seguramente de reglamentación, pero cambio el discurso porque en la mañana lo que he notado y con desilusión los administradores en Colombia, es lo peor que hay.

Y entonces por eso tenemos que registrar, por eso tenemos que controlar y por eso tenemos que perseguirlos, he escuchado en la mañana de hoy expresiones bastante ofensivas e humillantes contra los administradores, y así sé que se quiere hacer un Proyecto de ley para mejorar la ley, me parece que no es el camino, me parece que no es el camino hay que leer.

Mire la Ley 675 es tan buena y también hecha, Costa Rica, Panamá, en diciembre acabó de hacer su reglamentación jurídica en PH y tomaron de ejemplo la Ley 675 colombiana, pues para nosotros es mala sin leerla, es mala, quiero decirles a los ponentes agradeciendo por supuesto el trabajo que se han dado a la tarea de proponer un mejoramiento y actualizar la ley, que somos autorreguladores por favor tengan en cuenta eso.

El régimen de la propiedad horizontal es autorregulado, cuando a mí me hablan de control quién me va a controlar, a alguien que no sabe de Propiedad Horizontal como pasan las alcaldías, que va uno hacer una petición hace una solicitud y no tienen ni idea, y estoy seguro que en este recinto hago la pregunta dos que siempre hago a mis alumnos, ¿usted sabe cuántos artículos tiene la Ley 675 del 2001? No contestan porque no la leen.

¿Sabe cuántas veces se la Ley 675 el legislador mencionó reglamento de la copropiedad? por eso hablo de la autorregulación lo que no está en la Ley 675 le dejaron el gran privilegio a las asambleas generales de propietarios que regulara a través del reglamento de la copropiedad, eso no lo entendimos nunca y mucho menos lo interpretamos y peor aún no lo aplicamos.

Pero hágame el favor no persigan al administrador, aquí en la mañana de hoy sé que somos los malos, los delincuentes y entonces hay que perseguirlos, venga mi abuela decía pagamos justos por pecadores, pilas revisen ese proyecto, que el proyecto actual no va a mejorar lo que hay en propiedad horizontal, no resuelve los conflictos en el interior de las copropiedades, al contrario va a generar una confusión horrible y un malestar y se van a acabar los administradores porque el Proyecto de ley subliminalmente lo está planteando.

Con unas sanciones terribles, no, qué hay de la ergonomía, oficinas de la gerente administrativo debajo de una escalera por ejemplo, sala de juntas, parqueadero, salones salió, salones sociales para una asamblea de 300 y hacen un salón que caben 80 personas no más, pilas con las constructoras, es una aberración jurídica lo de las multijuntas, es una aberración jurídica que yo constructor provisional le entrego al provisional, cuando el provisional lo contrata quién lo nombra, la misma constructora o sea, yo con yo.

Ustedes no pueden ser juez y parte señores constructores pilas con eso, por favor los invito a leer y no persigan al administrador, termino con esto, mejor dicho ya perdí la cuenta, no le den palo a los administradores pero ese Proyecto de ley vuelvo y propongo que se declara en el Proyecto de ley si pasa, no los exijan de manera imposible...

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Olga Ramírez, Tecnólogo en Gestión de Propiedad Horizontal:**

Buenas tardes, soy aprendiz del Sena tecnólogo en gestión de propiedad horizontal, analizando esta reforma a la ley quiero, bueno, primero que todo, he escuchado mucho yo fui consejera, me consideré una consejera que se tomó el papel de leer las leyes y el reglamento interno de 1444 hojas, estuve leyendo muchos decretos y recordemos que una propiedad horizontal no solo rige la Ley 675, sino que hay muchas normas de que...

...Listo, les comentaba entonces que soy aprendiz, con respecto a la reforma que se está realizando no estoy de acuerdo con el artículo 49B, donde se dice que en la naturaleza y funciones de la multijunta que se le dará la potestad a la asamblea de elegir el administrador, considero que no es prudente porque muchos residentes y propietarios no conocen la ley y hay algunos que no les importa.

A ellos les importa comprar su apartamento, alquilarlo para diferentes fines, entonces no es conveniente porque si a un consejo que estudia a veces contrata administradores que no son idóneos, imagínese la asamblea, en el artículo 55 funciones al consejo tampoco, estoy de acuerdo que el consejo supervise al administrador, recordemos que la mayoría de administradores los contratan por contratos de prestación de servicios y ahí entrarían a jugar varias cosas de derecho.

En el artículo 55B, responsabilidad solidaria del consejo considero que tampoco debería incluirse ahí, porque un consejo hace parte es para ayudar a la comunidad y si aún en la actualidad hay personas que no quieren hacer parte del consejo imagínese ahora que los coloquen en una responsabilidad solidaria donde por querer ayudar pueden afectar su patrimonio o ver implicado su patrimonio, que es lo único que tienen.

En el artículo 88 registro único de administradores sí me parece prudente, pero me gustaría más que tuviera como una Superintendencia que vigile como este oficio ya que nuestra profesión a pesar que el administrador debe conocer de arquitectura, ingeniería, derecho y de muchas otras cosas, para que sea idóneo.

En el artículo 90 no me parece el tema de la competencia será de las alcaldías, las alcaldías simplemente lo único que hacen es hacer la representación legal, pero en caso de una multa ahí si viene a la alcaldía ahí cuando ellas de verdad no tienen conocimiento suficiente en propiedad horizontal.



En el artículo 93, específicamente en el Parágrafo 1 en requisitos y experiencia laboral para hacer parte del registro único de administradores, como aprendiz no me parece que pidan 2 años de experiencia o bueno, o si la piden darle la oportunidad a los nuevos aprendices que vamos a salir como tecnólogos en propiedad horizontal, de poder hacer nuestras prácticas, porque en la actualidad hay, hay muchos aprendices que han terminado su parte electiva pero no han podido salir con su parte práctica porque no hay la posibilidad y las propiedades horizontales no tienen como la obligación de contratar estos aprendices.

Entonces en eso sí, en cuanto a infracciones y tipos de sanción a los administradores me parecen demasiado elevadas, hay que estudiarlo, hay que analizar el tema del artículo 101 en inspección, vigilancia y control... por último, sí me gustaría, de pronto sonará algo raro pero me encantaría que en caso de que se aprobara esta reforma colocaran la obligatoriedad de que los propietarios puedan, estén obligados a ser parte del consejo porque eso nos garantiza que conozcan toda la reglamentación en propiedad horizontal. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Giovanni López:**

Muy buenas tardes a todos, voy a empezar por decir que el que nada debe nada teme, es algo que socialmente tenemos aceptado, por tanto bienvenidos todos los cambios que se requieran, en una norma que nos dejaron los legisladores y/o los miembros de los Ministerios respectivos con el debido respeto como el ternero, porque pasaron 21 años y nunca hubo un decreto reglamentario que solucionara muchas de las cosas que están buscando solucionarse con esta reforma.

La Senadora Paloma Valencia hace un rato mencionó el tema de los morosos, creo que a ese punto hay que meterle el diente Senadora Angélica, porque hay una cultura del no pago en la propiedad horizontal que tiene en iliquidez presupuestal a las copropiedades del país, con el argumento de que como muchos de estas copropiedades fueron adquiridas bajo el contexto del patrimonio de familia, entonces asumen el comportamiento ilegítimo, antiético, antisocial de la comunidad PH y entonces lo adoptan como un estilo de vida.

Porque no es posible que unas personas que viven en propiedad horizontal lleven 5, 10, 15, 20 años sin pagar los servicios de administración con cuotas de mora de 30, 40 millones de pesos entonces yo creo que ese es un tema donde se debe regular, eliminar esa protección que tienen estos morosos que tienen en iliquidez a las copropiedades, eso como un punto.

Efectivamente la norma se percibe como perseguidora del actor que presta el servicio, todo el conocimiento que se tiene que tener para ser administrador de propiedad horizontal y en lugar de recibir apoyo en este contexto se está es recibiendo palo, y creo que así tampoco debe ser, por tanto creo que la norma está considerando más el favorecimiento

de constructoras, de empresas de vigilancia, de aseguradoras y otros actores, que al contexto de la ignorancia informativa y el conocimiento de quien adquiere una vivienda con la ilusión de adquirirla, le entregan estas zonas comunes al administrador provisional que es contratado por la constructora.

Eso tiene que ser un ente imparcial el que reciba y le dé apoyo a las comunidades para que eso se dé una mejor manera, implementar los requisitos de conocimiento en las comunidades PH me parece fundamental, responsabilidad que debe ser de quien vende y que quien recibe tenga la idoneidad, porque una cosa es lo que el constructor como argumento de venta le dice al potencial comprador, lo que le pone como canto de sirena en los planos y finalmente lo que le entrega y los acabados con que le entregan.

Eso también tiene que ser regulado y finalmente termino diciendo que el Ministerio de Vivienda, o del Interior, o los dos deben hacer un decreto reglamentario para no estar en estas circunstancias, tienen que asumir su responsabilidad política y social, porque no puede ser que un gremio que es 70% en Colombia, que reporta el 70% de impuestos de IVA, de ICA, de prediales, de reterfuente, de consumo porque todos los que vivimos en propiedad horizontal pagamos toda esa clase de impuestos.

Pero de rejas para afuera existimos para pagar impuestos, pero de rejas para dentro no hay una política pública que beneficie a estas comunidades y por eso la pobreza vergonzante que se dio en el tema de pandemia en la propiedad horizontal es un fenómeno social totalmente desconocido por el Gobierno nacional.

Que porque uno vive en propiedad horizontal entonces no tiene ningún derecho cuando de pronto no hubo trabajo, no hubo actividades laborales y hubo mucha gente aguantando hambre que por vergüenza, seguramente de vivir en propiedad horizontal que se le dice que tiene con qué, entonces no hubo un beneficio social y los demás puntos que le envié a su correo, están porque pues por supuesto el tiempo...

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Valeri Estela Herrera:**

Muy buenas tardes para todos, dicha la verdad no fue hace nada programado me inscribí por problemas, me inscribí, pues no voy a participar, pero sí quiero decir una cosa lo que dijo lo han dicho mucho de los expositores, no debemos de creer como que el administrador es el coco de la propiedad horizontal, por el hecho de que unas personas hayan actuado no acorde a la necesidad que tiene cada copropiedad no todos los administradores somos como nos han tachado acá.

Pensando por ejemplo en lo que tiene que ver con los constructores, los constructores lo único que nos dejan son problemas en la propiedad horizontal, unas construcciones en las cuales no cumplen ni siquiera en los pasos de descanso en las bajadas de las escaleras, no piensan en construir un elemento para que la familia pueda vivir ahí, cuando llega

después de los 40 a 50 años esto se les vuelve es una problemática, porque ni siquiera pasamanos dejan cuando no hay ascensores.

Que tenemos nosotros que solucionar los problemas que dejan los constructores, ¿dónde está el Estado? donde nos regule esta clase de cosas para que en el momento que va a construir a permitir que en unos planos récord una construcción que es para una familia debe tener unos parámetros en los cuales se regule que esto sea funcional para las personas, ni siquiera las cubiertas, hacen unos techos en los cuales las cubiertas se nos vuelven a nosotros los administradores una problemática diaria y esto no lo está mirando el Estado cuando aprueba unos planos.

Lo otro es por ejemplo, está bien, nosotros debemos de cumplir con unas obligaciones, hacer unas cosas en las formas legales en la cual debe ser correcto para poder administrar bien, pero resulta que cuando ponen como está en el artículo que una persecución prácticamente hacia al administrador cuando ni siquiera se prepara ninguna de los que van a juzgarnos a nosotros, no están preparados para ello y lo otro unos consejos de administración que quieren vivir es coadministrando, no permitiendo el desarrollo de la copropiedad porque ellos son los que dicen nosotros pagamos y decidimos.

Les exigimos pero entonces en el momento que toman decisiones no van acorde a las necesidades y el administrador, es el malo cuando en ese momento debían de mirar que si nosotros somos un grupo colegiado, todos debemos de mirar que ese grupo colegiado qué responsabilidad tiene con ello, lo que en el momento cuando hacen la elección del administrador, le están pidiendo una cantidad de cosas, en las cuales dicen los vamos a juzgar por ciertas cosas, pero es que a nosotros nos están exigiendo que debemos de saber hasta psicología para nosotros poder ser administradores.

Nos piden una cantidad de cosas que no va acorde con la necesidad de la copropiedad, entonces yo sí pido que si se va a reformar, si se va a colocar normas establecidas, que sean compartidas tanto para los consejos de administración, como también para los administradores y nosotros queremos es que si se va a hacer una cosa que se haga de una forma en la cual no lesione la estabilidad y el trabajo de nosotros los administradores.

Porque en este momento con esta reforma los que únicamente van a salir lesionados somos todos los administradores porque por cualquier cosa en propiedad horizontal a nosotros nos juzgan hasta por lo mínimo. Muchas gracias.

#### **La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Diana Carolina Ruiz:**

Mil gracias, inspección vigilancia y control sí, pero no así, la forma en la cual está establecido ese sistema sin duda alguna va en contra del artículo 26 de la Constitución Política del 91, en este artículo se establece la libertad de oficio y se permite la regulación por parte del Estado si se llega a demostrar que es un riesgo social.

Tanto la exposición de motivos del Proyecto de ley como su articulado no deja claro que sea un riesgo social, Senadora usted es abogada esa carrera tiene un registro en el Ministerio de Educación, tiene un estatuto de ética y tiene un cuerpo colegiado de abogados, que conocen el oficio mediante el cual se realiza un proceso disciplinario con una segunda instancia.

Sin embargo, al administrador de propiedad horizontal no se le exige una profesión, si hay una modalidad de estudio bajo la percepción de educación no formal, competencias de educación para el trabajo a través del Sena que es un programa bueno pero no llega a una profesionalización y además en este ejercicio no se estandariza cómo debemos administrar.

Un sistema de vigilancia, inspección y control bajo una figura de funciones contenidas en el artículo 51, sin duda alguna no estandariza el oficio, razón por la cual frente a esa no estandarización y no una reglas de juegos de cómo debo realizar la administración, no podemos decir que vamos a sancionar 5 veces más al administrador de propiedad horizontal que un contador y el doble que un abogado, la sanción actual de un abogado son 100 millones de, porque son 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes mientras que la sanción atracción más alta para un administrador que es un oficio, recalco, son 5 mil UVT lo cual suma 190 millones de pesos y la diferencia que hay del 2021 al 20 y 22 son casi 80 millones de pesos, es una situación complicada frente al administrador.

Inspección, vigilancia y control sí, pero desde otra perspectiva, la perspectiva actual cómo están el Proyecto de ley se indica que el sistema se va a autoalimentar, es decir, para que las entidades territoriales sancionen, vamos a operar a través de las sanciones impuestas, en términos coloquiales podría ser una cacería de brujas, por qué no pensar quizás en una autorregulación, establezcamos las reglas de juego de cómo debemos, no es lo mismo administrar una copropiedad residencial en Bogotá, en La Guajira, en Amazonas, que administrar también un centro comercial.

Se requieren las mismas capacidades, los mismos conocimientos, acaso un administrador no sé, de un centro comercial como Unicentro, no debe tener conocimientos de marketing, de estatuto del consumidor, tratamiento de marcas, esto es un oficio tan bonito, tan valioso, que merece ser ensalzado, claro, hay que castigar a los que no lo hacen bien, definitivamente.

Pero no dejemos de lado, honorable Senadora, que en la propiedad horizontal hay unos micropoderes increíbles y que solamente se pueden solventar en este momento a través de la educación, para administradores idóneos se requieren propietarios idóneos y que en el Proyecto de ley adolece, cómo vamos a capacitar a esas personas que habitan en propiedad horizontal, que ven cómo sus hijos nacen en propiedad horizontal y cómo muchos de nosotros

vamos a terminar en una PH, porque los cementerios también están bajo este régimen.

Luego la invitación es a ustedes Senadores que hemos tenido la posibilidad de hacer y la Corporación PH, de escuchar el porqué del proyecto, ¿por qué no pensamos en cómo regular un oficio que es un microalcalde? ustedes lo vivieron en la pandemia a donde nos mandaron a la gente a la propiedad horizontal, quién tuvo que pensar cómo hacer un protocolo de bioseguridad que ni siquiera el Ministerio de Salud lo tenía claro y nos tocó a los administradores o no, eran los administradores los que tenían que regular bajo esa figura cómo mantener sanas a las personas en plena pandemia.

Por eso es importante dotar estos administradores de herramientas que les permita ayudar al Estado a controlar esta convivencia, finalmente no dejemos de lado que en este momento existen empresas dedicadas a administrar propiedad horizontal y que en este régimen de inspección, vigilancia y control se dejan de lado, qué vamos a hacer con esas empresas que dan empleo y que podrían ser sancionadas, cerrar por un mal sistema de inspección, vigilancia y control. Mil gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Alfredo Rodríguez:**

Muy buenas tardes para todos y para todas, bueno ya hemos escuchado en el transcurso de la mañana todas las intervenciones y yo simplemente quisiera hacer una solicitud formal, que es la de crear, conformar una Mesa interinstitucional por parte de las alcaldías en las cuales estén incluidas el IDEPAC, incluidas la Secretaría Distrital de Hábitat, la Veeduría Distrital, el Ministerio del Interior, la Alcaldía lógicamente, para que para el recibo de las áreas comunes nosotros vemos que le damos el recibo de las áreas comunes a un administrador que como hemos escuchado es un oficio, no es una profesión.

Sin embargo le damos esa responsabilidad tan grande y vemos con preocupación que muchos de los constructores no entregan realmente lo que ofrecen en planos, en el plano nos muestran una vida maravillosa y en la realidad es otra totalmente diferente, pongo como en colación ejemplo un Conjunto Residencial en la localidad Quinta de Usme que se llama Cantarrana, que no tiene vías de acceso, que cuenta con unas personas en condición de discapacidad, ex miembros de las fuerzas militares, este paso lo tienen que hacer a través de la servidumbre, servidumbre que no está muy bien reglamentada porque pasan a través de otro conjunto que se llama Bella Flora.

¿Cuál es el tema? que tienen el shut de basuras en la mitad de los dos conjuntos y la compañía de aseo en el caso que se llama Promo Ambiental no puede ingresar a recolectar esos residuos o basura que nosotros denominamos, tienen que hacerlo a través del parque de Cantarrana, un caso aberrante que sucede en la propiedad horizontal, en el área de Usme.

El otro tema, es que nosotros la única institución educativa que tenemos formalmente perdóneme la acreditación de la Secretaría de Educación del Ministerio de Educación es el Sena, quién forma los tecnólogos de gestión de propiedad horizontal, pero que obtenemos de que son 18 meses de etapa formativa y son 6 meses de etapa práctica, dónde realizamos esas prácticas, los conjuntos no nos contratan, resulta que no tenemos convenio con IDPAC que es quien rige la propiedad horizontal en teoría, pero tampoco tenemos convenio con la Secretaría de Gobierno, con las alcaldías.

Nosotros vemos con preocupación que las Secretarías de Gobierno y la Alcaldía lo único que dicen es el artículo 8° de la Ley 675, no tenemos ninguna forma de que si hacemos una solicitud, si hacemos una reclamación, si presentamos alguna queja, está sea contestada formalmente sino que simplemente nos sentimos totalmente desamparados.

El último punto más importante es que nosotros estamos nombrando un Consejo Local de propiedad horizontal y maravillosa la propuesta, pero resulta que no tenemos un perfil idóneo que conforme estos consejos, simplemente cualquiera se postuló, cualquiera tiene la participación ciudadana, cualquiera lo eligen pero resulta que no somos idóneos en esta, ¿cómo vamos nosotros a ser consejeros?, ¿cómo vamos a aconsejar, cómo vamos a cumplir las funciones que nos da el mismo IDPAC en la Resolución 223? no podemos hacerlo porque no tenemos la formación.

Entonces lo ideal sería formar a esas personas que van a conformar los...

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Alexandra Larralde:**

Bueno muy buenas tardes para todos, les voy a dar mi punto de vista desde propietaria de un conjunto residencial, pero también como aprendiz del Sena, en este momento actualmente estoy próxima a salir hacer mis prácticas y es preocupante lo que acaba de decir el señor que acabó de intervenir, el tiempo de prácticas y el tiempo de experiencia que exigen.

Pero pienso que el que es transparente en gestión no debe preocuparse por los cambios que van a hacer en la ley, ni sentirse mucho menos perseguido, es obvio que en los gestores de administración hay manzanas dañadas, eso no lo podemos negar, pero no somos todos, es un gremio excelente tiene muy buenos trabajadores muy buen conocimiento, y me parece excelente el punto de crear un sitio para revisar gestiones antes de poder contratar.

Les voy a dar un ejemplo, hay una contratación de un administrador y a los dos meses de haberlo contratado, tres meses, hizo una gran amistad con los miembros del consejo aunque muchos propietarios se dieron cuenta que toda la información que presentó era falsa y no se ha podido sacar el señor de la copropiedad, aunque tiene las razones para poderlo sacar, no se ha podido porque los propietarios están desamparados por ley, por entes gubernamentales, no hay nadie que apoye al propietario.

Me parece excelente porque sería igual como el colegio de contadores donde uno puede llamar y verificarlo antes de contratar, pienso que la asamblea no debe ser el máximo ente para contratar el administrador, porque somos conscientes de que no es la excusa al no tener conocimiento para nuestras responsabilidades, pero la mayoría de propietarios no tienen el conocimiento por física pereza de leer nuestro reglamento.

Muchos administradores no leen el reglamento de las propiedades que administran, porque dicen que todos los reglamentos son iguales, entonces por ese desconocimiento no debería ser la asamblea, pienso que el consejo sí obligatoriamente debe tener el conocimiento en propiedad horizontal antes de postularse, o recibir esas capacitaciones para lograr tener esa experiencia y poderle hacer una veeduría al administrador, porque pienso que sí el consejo es responsable de hacer la veeduría al administrador.

Aunque muchos administradores dicen la ley no me obliga a presentarles a ustedes los informes administrativos mensuales, se los digo porque lo he vivido, y cada propietario debe de apropiarse de lo concerniente a su copropiedad, porque es desde cada uno de nosotros, no, todos somos acá propietarios de alguna manera.

En cuanto al registro único sí me parece que 2 años para pedirnos a nosotros como estudiantes recién egresados experiencia me parece que eso sí lo deberían arreglar de alguna manera, darle alguna solución, las capacitaciones para todas las personas que tengan que ver con propiedad horizontal un ente de seguimiento diferente a las alcaldías locales y no dejar desamparados a los propietarios en cuanto a las quejas que ponen en las alcaldías, en el IDPAC, en las mesas locales, porque la verdad ningún ente da respuesta por no tener las herramientas, por no ser el ente específico para dar las soluciones.

En cuanto a los consejos que coadministra sí pero también hay administradores que no se dejan hacer veeduría, entonces sí debe de haber protección para propietarios y un seguimiento a los entes administrativos de todo el régimen de propiedad horizontal, lo digo como propietaria, como estudiante y muchísimas gracias por la intervención.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Francisco Blanco, Lonja de Colombia:**

Bueno muy buen día a todos, soy Francisco Blanco abogado especializado en derecho inmobiliario, vengo representando a la Lonja de Colombia por el tiempo tan corto una acotación y 2 recomendaciones, para la reforma las acotaciones hoy nos damos cuenta que la participación más grande en alguna reforma que habido es esta, precisamente porque la gente la está esperando con mucho deseo.

Llevamos más o menos 5 años primero fue la 013, después fue la reforma de 007 y ahora pues estamos esperando que esta avance aunque realmente no está digamos que preparada, cómo se han dado cuenta la propiedad horizontal en Colombia es un motor económico, todos los que estamos empapados en el

tema de propiedad horizontal nos hemos dado cuenta que la propiedad horizontal es un motor económico y laboral superior a la banca colombiana.

Se están dando más o menos entre 25.000 y 26.000 empleos directos e indirectos a través de la propiedad horizontal, esto es en administradores, contadores, revisores fiscales, el abogado, el contratista de los arreglos, el jardinero, la gente del aseo y el sector de vigilancia por lo tanto es un rulo supremamente importante para regularlo de una manera ideal.

Hoy en día como abogado de propiedad horizontal puedo dar fe de que muchas de las personas que nos piden asesoría en la lonja de Colombia llegan con problemas reales debido a que la Ley 675 de 2001 es bastante superflua y debido a que la entidad que se supone, que medio regula el tema de la propiedad horizontal, que son las alcaldías locales o municipales, no están cumpliendo verdaderamente su función a cabalidad.

Eso ha generado problemáticas en asambleas, problemáticas entre consejos de administración y administradores, que son los choques que tenemos que subsanar a través de una reforma o de un decreto regulatorio, que sería mejor a una reforma, dos acotaciones y dos situaciones a la reforma o a un posible decreto regulatorio.

Se ha hablado aquí mucho de capacitación, casi todas las personas que se han parado aquí se habla de capacitación, ¿pero quién va a capacitar las asambleas?, ¿quién va a capacitar a los copropietarios, a los miembros del Consejo a la gente de los comités de convivencia y a los mismos administradores? mucha gente en las asambleas dice, sí yo me lanzó al Consejo de Administración pero cuando llegan allá no saben qué hacer, no saben cómo operar.

El 90% de los comités de convivencia que son tan necesarios para respetar el debido proceso en propiedad horizontal no son operativos, porque la gente se lanza en la asamblea y dice listo yo quiero pertenecer al comité de convivencia, lo seleccionan y después no saben qué hacer, hace falta capacitación, llevamos 20 años de la Ley 675 y la gente todavía no la ha entendido y pretendemos lanzar otra ley ahorita y en 20 años la gente no la va a entender si no la capacitamos.

Entonces regálenos un articulito señores ponentes que obliguen a que la propiedad horizontal tenga un asesor jurídico y que el 1% del presupuesto mensual sea para pagar ese asesor jurídico, que sea el encargado de capacitar a los miembros del Consejo, a las asambleas y al mismo administrador y se encargue de que la regulación que se necesita en la propiedad horizontal llegue a todo el mundo, regálenos ese artículo por favor.

Y tengan en cuenta que el administrador de pro, no podemos encargarnos de una reforma solamente en el recargado, en el administrador de propiedad horizontal sin tener en cuenta que se tiene que regular o tiene que haber una entidad que regule también

a los consejos de administración, a los comités de convivencia y a las mismas...

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Natasha Corrales, Mesa Distrital de Propiedad Horizontal:**

Aló, ya, ahora sí, bueno, muy buenas tardes para todos, Senadora muchas gracias a quienes nos acompañan hoy, hemos escuchado atentamente las intervenciones, yo vengo en representación de la Mesa Distrital de Propiedad Horizontal, una instancia de participación ciudadana creada hace 16 años y con la que me he vinculado en un trabajo de aprendizaje y de construcción conjunta de iniciativas y de contenidos que son necesarios, entonces tener en cuenta para sugerir una política pública en materia de propiedad horizontal, que es necesaria por todo lo que se ha escuchado el día de hoy.

La opinión que nosotros tenemos como Mesa ciudadana de propiedad horizontal es que el actual proyecto debe ser archivado y por supuesto las razones hoy explicadas por cada una de las personas que ha estado aquí, pues nos dan entonces ahora mayor certeza y fortalecen pues el presente argumento.

Nosotros hemos dejado por supuesto unos documentos tanto en Cámara, como en Senado, en donde se exponen los motivos por los cuales estaríamos invitando al archivo de la iniciativa y darnos entonces como lo decía la Senadora Paloma Valencia la oportunidad de nuevamente repensar este proyecto desde la parte incluso conceptual y desde la parte inspiradora de la iniciativa.

El proyecto adolece de un enfoque que permita resolver temas de seguridad y convivencia ciudadana, el proyecto adolece de enfoques que permitan que tanto ciudadanos, como gremios, como asociaciones, puedan encontrar en esa iniciativa la solución a los múltiples problemas que presenta la propiedad horizontal.

Ya no voy a referirme a ellos porque se han referido aquí de manera suficiente, pero quiero comentar que entonces en esa observancia, nosotros hemos hecho aquí un trabajo con el Congreso de la República y con el Consejo de Bogotá, en donde hemos también propuesto en respuesta a ¿de dónde van a salir los recursos que se necesita para sostener todo este enjambre jurídico y todas estas iniciativas de propiedad horizontal que presentan los ciudadanos, las asociaciones y los gremios?

Propusimos en principio incluir en el Plan Nacional de Desarrollo del pasado gobierno un artículo mediante el cual se constituyera un sistema nacional de propiedad horizontal similar a lo que tienen las víctimas de conflicto armado, el día de hoy desde la unidad de víctimas, un sistema que permite entonces articular toda la institucionalidad que tenga que ver con propiedad horizontal para resolver problemas claros y ciertos que se presentan en esa materia.

Hoy en día no tiene doliente la propiedad horizontal, hoy en día es un juez el que resuelve, es

una alcaldía el que resuelve, si acaso el Ministerio de Vivienda, pero sí, el ciudadano no tiene, no tiene unas instancias claras ni una ni existe una estructura institucional que soporte todo el trabajo que se necesita de propiedad horizontal, tanto de parte de las asociaciones como de parte de ciudadanos que están inmiscuidos en este en este asunto de propiedad horizontal.

Entonces la Mesa ha propuesto la creación de un sistema nacional de propiedad horizontal, que por supuesto tendrá que estar vinculado a algún Ministerio y de allí se haga una gran articulación institucional para empezar a resolver las problemáticas que hoy se han expuesto en esta materia.

Y escuchando finalmente yo lo que creo es ya es un tema muy particular se necesitaría entonces una ley para el administrador que sea articulada con la ley de propiedad horizontal, necesitamos un decreto reglamentario para el administrador, les hemos escuchado que el ejercicio de la administración también es un ejercicio que hoy adolece de mucho piso jurídico y de desconocimiento incluso de quienes ejercen la actividad que tampoco está profesionalizada.

Entonces la invitación es a que repensemos el proyecto, repensemos el enfoque de la iniciativa no sabemos si archivarlo o continuar con este, digamos que allí hay un tema de tiempos que me parece muy valioso tener en cuenta pero pensar entonces en una institucionalidad organizada y fuerte para atender los problemas que tiene toda la propiedad horizontal en el país. Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Ricardo Conde Montoya:**

Bueno muchas gracias doctora; por darnos este espacio, ya teniendo en cuenta que estoy de acuerdo en que se debe continuar con la ley, teniendo en cuenta que se unen los consejeros, con los administradores, si nosotros miramos el chat démonos cuenta que la gran mayoría de los que no están de acuerdo con la ley son los administradores.

¿Por qué no están de acuerdo los administradores? porque hay administradores que se unen con el Consejo y hacen lo que les parece en él y nadie nos apoya a los copropietarios, teniendo en cuenta que por ejemplo en la copropiedad de nosotros la Presidenta del Consejo no reside ni es copropietaria ni tenía ningún poder para ser Presidenta, entonces ahí hay una de esos inconvenientes.

Igualmente cualquier duda que uno tenga con respecto a la administración entonces todo es el hábeas data y entonces no dan información alguna, entonces sí estoy de acuerdo que por favor miremos esa ley y que yo sé que no todos los administradores son de confiar, pero sí hay administradores que son de confiar, o sea no todos y el problema es que pagan justos por pecadores, pero si la persona está haciendo bien las cosas no tiene por qué tenerle miedo a una ley donde nos favorezca a los copropietarios.

Porque así como nosotros como copropietarios pagamos algunas cuotas por no acatar el reglamento

de propiedad horizontal, igualmente que ellos también tenga esas posibles sanciones o esas presuntas sanciones si no cumplen, porque también hay algunos que no cumplen, ni La ley 675, ni siquiera el reglamento de propiedad horizontal. Gracias doctora por la intervención

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Álvaro Beltrán Amortegui, Presidente Administradores de la Propiedad Horizontal (Conadphro):**

Bueno, doctora, yo quiero hacer un pequeño resumen y rápido la siguiente forma, es que lo hice aquí la ley rápidamente, ¿qué es la ley? la ley regula una forma especial de dominio, ¿qué es el régimen de propiedad horizontal? un sistema jurídico ¿qué es un reglamento? un estatuto.

Entonces, qué se dice siempre, que hay que cumplir la ley, hay que cumplir el reglamento, la ley y el reglamento es un solo mandato pero siempre y cuando no sea parte de la ley o si no se considera no escrito, entonces para nosotros un reglamento es básico pero hay que saberlo elaborar y ¿cuál es el problema que tenemos en Colombia? y con mucho gusto voy a mandar un documento donde trato el tema de la propiedad horizontal en todo Colombia, pero con los diferentes actores y con actividades.

Entonces vamos a ver qué es lo que está pasando, el primer punto que yo diría es la sustentación o sea la exposición de motivos, por qué va a haber una exposición de motivos de 14 puntos donde ni siquiera en la Cámara en las actas no aparece que trataron cada punto de la propiedad horizontal, a mí me parece que es un error ahí, de todas formas es un llamado de atención.

Pero a mí me parece también muy grave que no se den cuenta que la ley de propiedad horizontal son 72 artículos no más, aprobados por el Senado y aprobados por la Cámara, y el Representante, ponente y Presidente de la Cámara de Representantes les presentó la unidad inmobiliaria cerrada y la aprobaron artículo 3° pero les aclaro, que no era propiedad horizontal y lo mismo a las unidades, a los condominios campestres.

Yo tengo vivienda en condominio campestre, ahora le están haciendo reglamentos de propiedad horizontal y mi casa, el suelo ya no es privado teniendo escritura, ni la fachada, ni la cubierta, ni la parte externa, porque es igual a un edificio tan solo esa parte interna donde debo ingresar, me parece grave que esta ley, ahora por ley me están expropiando prácticamente mi casa, yo tengo mi casa, tengo mi terreno, lo compré, tengo escritura pública.

¿Por qué es claro? porque para acceder a mi casa según el POT nacional y municipal accedo por una zona que se llama zona tipo b es pública en las unidades inmobiliarias cerradas por qué, porque yo soy propietario de la casa y la construcción que es para las urbanizaciones que se puede conformar y varias propiedades horizontales donde hay espacio público, pero no son propiedad horizontal, ahí no hay

bienes comunes, entonces por qué no lo separamos y aquí este proyecto lo incluye todo, por favor.

Eso no se puede hacer, ahora bienes públicos los convierten en bienes privados comunes para acceder a cada casa en un condominio campestre eso no es así estamos llenos de condominios campestres en todas las poblaciones de Colombia.

El administrador según se acogió actividades económicas a nivel mundial y dice que es un inmobiliario, de manera que se debe respetar como tal, es un, se presume un profesional, es un mandatario como dice la Corte Constitucional de manera que tiene quién lo investigue, que es la SIC por constitución, porque él es un prestador de un servicio y los que venden bienes y servicios son vigilados por SIC.

Eso es lo que yo digo, no se pueden otorgar funciones como sin recursos, como dijo el Viceministro de Vivienda cuando fue a la Cámara y nadie le paró bolas en relación a eso, qué pena decirlo, yo les agradezco, hay muchos puntos que tratar pero no propiedad horizontal en zona rural, por favor esa es otra cosa.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Jorge Enrique Hernández:**

Sin saludos, sin despedidas, pero Senador Uscátegui gusto en verlo de nuevo, qué bueno que estos espacios se sigan dando, simplemente han habido antecesores míos que han hablado y lo han hecho muy bien, Alejandro Michael muchas gracias, hay cosas que se necesitan dentro de la propiedad horizontal, cuando yo compré mi apartamento en propiedad horizontal residencial, no compre en un hotel, ya queda dicho lo anterior.

Tampoco recibí ninguna capacitación por parte de las constructoras, las constructoras en su afán de entregar, entreguen y hasta luego, este Proyecto de ley está yendo a favor de las constructoras, nos está perjudicando a nosotros los propietarios, porque no tenemos conocimientos, no sabemos en lo que nos estamos metiendo cuando venimos a vivir en propiedad horizontal.

Llegamos sin tener conocimiento de ¿qué es eso? necesitamos capacitación, la capacitación en este momento la está dando el Sena que tiene el nivel más alto oficial en el momento, Alba Lucía Olmos allá en Cazucá muchas gracias por el trabajo que está haciendo, lástima que no está el director del Sena, el Ministro de Trabajo apoyando esa gestión que está haciéndose desde el Sena.

Gracias porque este Proyecto de ley va a quedar guardado en una gaveta por tiempo indefinido, hay que aprovechar la ventana que usted señora Senadora está abriendo para trabajar en esta Comisión accidental, en donde todos los actores de la propiedad horizontal seamos efectivamente escuchados, que tengamos participación, ya lo han dicho los residentes, los propietarios en donde hemos sido escuchados.

Los administradores han sido satanizados y han sido hasta el extremo satanizados por los mismos propietarios y simplemente citemos el ejemplo de esa hermosa ciudad Barranquilla, donde una administradora fue agredida por un propietario y eso se quedó en veremos, se necesita capacitación en propiedad horizontal, ¿en dónde está la carrera profesional de administrador de propiedad horizontal?, ¿dónde está esa legislación que ustedes señores congresistas han debido hacer desde hace 20 años con respecto a la idoneidad del administrador?

Bienvenida toda esa legislación toda esa capacitación, la necesitamos en propiedad horizontal seguridad tenemos, están las empresas, están las empresas de seguridad pero por favor que no nos asfixien en los presupuestos, tenemos muchas cosas que hacer y hay entidades, hay organizaciones como la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal que están trabajando desinteresadamente para el beneficio de la propiedad horizontal mediante capacitaciones virtuales, presenciales gratuitas.

Gracias cumbre nacional aunque vengo como Jorge Enrique Hernández, no como cumbre, muchas gracias señores congresistas muy amables.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Darío Fernando Andrade, Director del Medio de Comunicación Comunitario barriosyvecinos.com.co:**

Darío Fernando Andrade director del Medio de Comunicación Comunitario barriosyvecinos.com.co de la capital de la República, la comunicación es inherente al ser humano y me voy a referir específicamente Senadora al artículo 3°, a el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

La comunicación es inherente al ser humano, el ser humano es inherente a la sociedad y la tecnología hoy es inherente a esa sociedad y a ese desarrollo urbanístico que vivimos, las smartcity o ciudades inteligentes hoy están en ese desarrollo urbanístico y como consecuencia lógica de esto que estamos viviendo, tenemos los edificios Smart, tenemos las administraciones Smart o Smart management y también por supuesto es real que ya somos ciudadanos inteligentes, que es hoy ese gran mundo real de este universo llamado la propiedad horizontal en Colombia.

Tenemos elementos estructurales en este mundo real, velocidad de acceso, computación cuántica, la 5G, la transformación digital, la ciberseguridad, el blockchain, la big data, el business intelligence, el machine learning deep learning nada de esto es simplemente una tendencia o simplemente una moda, es realmente hoy el mundo que vivimos en lo comunicacional y tecnológico y la propiedad horizontal no está fuera de esto.

La vivienda Smart mediante sensores es hoy en el AIOTI Internet de las cosas, en donde los electrodomésticos Smart son hoy una realidad, solo dependemos de que la 5G funcione y ya los tendremos funcionando como también pasaría con los carros autónomos.

Un dato muy importante y no de menor importancia para nosotros es que en este momento en este país hay 140 mil vacantes disponibles en la industria tecnológica en temas de programación y cuarta revolución industrial, en el cual el MinTic viene trabajando arduamente en las nuevas generaciones, que muy pronto en el tiempo son los nuevos copropietarios.

Entonces en referencia directa quiero manifestar lo siguiente; la propiedad horizontal en Colombia no debe depender de un artículo o de una ley para apropiarse de esa comunicación y de esa tecnología de última generación, para dar ese salto cuántico, para migrar a la cuarta revolución industrial, así lo han hecho los más de 120 sectores de la industria a nivel global quienes emigraron a tecnología por necesidad y competitividad del mercado.

Pero nunca y de manera independiente pero nunca dependiendo de un marco legal obligatorio, también es necesario manifestar que administrar hoy una copropiedad en Colombia a través de un retrovisor tecnológico basado en una página web como la gran panacea del desarrollo, que en su momento en la década de los ochentas hace más de 30 años quizás fueron una solución tecnológica.

Pero hoy la mejor solución está en manos de la comunicación y tecnología de última generación, con sus constantes desarrollos y actualizaciones que aplican en todos los sectores de la industria y lo veíamos claramente en el turismo con el AIRBNB, bienvenida la comunicación y tecnología de última generación a la propiedad horizontal en Colombia con proyección exponencial y apertura total en la cuarta revolución industrial por necesidad y competitividad de nuestro sector de la industria que es la industria inmobiliaria en Colombia.

Muchísimas gracias.

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Johanna Zambrano:**

Bueno, entonces voy al grano, tenemos una propuesta ya la habíamos enviado en cuanto al artículo 8° donde dice la certificación sobre la existencia de la representación legal, consideramos y por experiencia propia desde Soacha venimos con, ratifico el cartel que hay en Soacha, nosotros tenemos un administrador que lleva 10 años, no se quiere ir, estuve en la asamblea fui Consejera, en ese Consejo solo nos dejaron tres meses y nos sacaron y ahí hay influencias políticas, tráfico influencias, hay bueno de todo, entonces a raíz de esto consideramos que la alcaldía y sobre todo la Secretaría de Gobierno no deberían seguir dando la representación legal.

Nosotros pusimos de todos los recursos que estaban al alcance de la ley, hasta el momento no nos han contestado, nunca nos dieron ninguna respuesta, nosotros teníamos la razón sustentada en los artículos de la Ley 675, con todas las pruebas antes el administrador nos demandó por falsedad en documento que sé que ya al final van a archivar esta denuncia y el administrador no quiso entregarle la administración al nuevo administrador que fue

nombrado por nosotros y sigue pues campante y sonante.

Así que los administradores que han hablado acá, la experiencia nos da para que lastimosamente por unos malos pues hay que arreglar la ley, porque pues no pueden seguir ellos siendo beneficiados unos, perjudicados nosotros como propietarios, yo estoy pensando en vender el apartamento para irme de ahí porque he sido amenazada, el carro ha sido rayado o sea, es mucha cosa que se da.

Entonces señores administradores y al administrador que dijo cuántos artículos tiene la Ley 675 tiene 87, yo me la he leído, entonces me la he leído de arriba a abajo y de abajo a arriba esto no es un chiste, eso que uno esté hablando y los demás riéndose esto no es un chiste yo he vivido en carne propia todo un acoso por estar con la ley, por exigir que la ley se cumpla, que no sea esto tráfico que esta esta vaina no sea solo por lo económico, el señor administrador tiene un contrato con la vigilancia, nunca ha sustentado este bono de reinversión, nunca se ha visto.

El conjunto está igual, ¿qué hace el señor? tiene una buena labia sí como todos algunos de aquí han venido a decir maquillar todo acá tiene muchas cosas muy bonitas que decir ante los demás y pues por eso ha manipulado a toda una asamblea que sí estoy de acuerdo que falta que todos conozcamos la ley, que así como se está haciendo el día de hoy la audiencia que podamos los ciudadanos de a pie y los que hemos experimentado toda esta cuestión de la Ley 675 en la propiedad horizontal seamos partícipes y se nos oiga.

No solo a las entidades porque la verdad las entidades que han hablado aquí no escuché ninguna propuesta, entonces yo sí le pediría a los Senadores que tengan en cuenta quitarle ese poder a la Secretaría de Gobierno para que no siga dándole representaciones legales, sino que sea otra entidad que regulen esta propiedad horizontal, porque se convirtió en un cartel donde prevalece lo económico más no la parte social de las personas y el buen vivir de una propiedad.

Entonces yo sí le pido Senadora, las propuestas están en nuestro documento Soacha es una cosa tenaz, es desde la corrupción desde la Alcaldía en adelante, estamos viviendo en Maiporé que también se tiraron un cuerpo de agua, lo estuvimos pidiendo y lo que hicieron fue Colsubsidio me amenazó me iba a quitar el apartamento, pero pues ahí estoy, no lo pudieron hacer porque no era, o sea no podían quitarlo...

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Eduardo José Arredondo Daza, Subdirector de Políticas Desarrollo Urbano y Territorial, Ministerio de Vivienda:**

Buenas tardes a todos queridos Congresistas, a la ciudadanía, propietarios de propiedades horizontales y constructores en general, tengo que comenzar diciendo que si ha habido una cartera de vivienda preocupada por la normatividad y la reglamenta del

sector ha sido la de este Gobierno, las cifras no me dejan mentir, hoy estamos viviendo un momento histórico y ha sido precisamente por esa intervención en materia de política pública que considera a todos los actores, pero principalmente a los colombianos que más lo necesitan.

Y nosotros desde sus orígenes hemos venido estudiando en materia técnica y en materia jurídica este Proyecto de ley de propiedad horizontal, para pronunciarlos con los ajustes en el orden técnico y jurídico valga la redundancia que en sí requiere, por eso en esta intervención quiero mencionar de manera general esas intervenciones en este Proyecto de ley que les haremos llegar a través de un documento escrito.

Y la primera está relacionada pues técnica y jurídicamente con el artículo 3°, están las definiciones, resulta que hay unas definiciones que ya las encontramos en otra normatividad de mayor jerarquía, entonces hay que armonizarlas para no generar confusiones en los destinatarios finales del Proyecto de ley, como por ejemplo la de acto administrativo de aprobación de plano de propiedad horizontal que ya está reglamentado en el 1077.

En los trámites de licenciamiento urbanístico en los artículos 7ª, 7B, 32 al 35, donde se habla de la agrupación de lotes a propiedad horizontal por niveles multijuntas, aquí recomendamos que debe quedar bien claro cuáles son las competencias y funciones de cada uno, o sea de las multijuntas y de las asambleas de copropietarios, porque puede haber confusiones.

Debe quedar claro ¿cuándo?, ¿cómo aplican?, ¿cuáles son los momentos en que son aplicables? y también debe quedar claro el tema relacionado con las expensas, en esa parte no se puede dar lugar a que existan confusiones y debe haber mayor claridad en este sentido.

En el artículo 10 debemos establecer también claridad sobre el tema de tramitología, distinguiendo si se trata de una inscripción inicial o una renovación a futuro, porque por ejemplo en el caso de trámites de certificado de existencia y representación legal que tienen que ver con el cambio administrador y todo esto, se podrían estar poniendo cargas adicionales que hacen un procedimiento que es sencillo a uno más complejo que no sería lo que se quisiera.

Entonces en ese sentido hay otro punto en los artículos 20, 21 y 22, que técnicamente hemos revisado y jurídicamente que tiene que ver con quién asume ese peritaje respecto de proyecto BGB promovidos con recursos públicos y a nosotros sí nos preocupa cuando el promotor sea al Ministerio de Vivienda u otro actor público, porque no tenemos competencias para hacer este tipo de inversión por limitaciones legales y constitucionales.

Entonces eso hay que tenerlo en cuenta en el articulado, revisando también renglón a renglón el articulado en el artículo 24 que habla sobre certificaciones de terceros en entrega de bienes comunes, la redacción del artículo tal vez no le



relaciona una finalidad y existen hoy disposiciones que regulan esta actuación por ejemplo en el Decreto 1077 y en la misma ley que se modifica con este artículo 24.

Entonces en esa parte se estaría reglamentando algo que ya existe y no es clara la finalidad y en el punto 13 que está relacionado con el tema de las pólizas de seguro, sugerimos revisar el tema de la imposición de cargas obligatorias a un particular sobre un servicio, de manera que no se esté interfiriendo con el principio de autonomía de la voluntad de las partes.

En este orden de ideas todas estas revisiones y ajustes de tipo más técnico y jurídico para dar claridad al articulado del Proyecto de ley, se las haremos llegar mediante un documento escrito y estaremos atentos acompañando las posiciones de la ciudadanía, entendiendo a la ciudadanía principalmente a los propietarios, a los constructores y a las propiedades horizontales en lo que se requiera de esta cartera como lo hemos hecho durante todo este Gobierno, y las cifras hoy históricas del sector vivienda lo confirman.

#### **La Presidencia Interviene para un punto de Orden:**

Muchas gracias, tengo que decirle al joven delegado del Ministerio de Vivienda que hay mucho malestar con las comunidades de todos los actores porque una cosa y es un hecho que reconocemos, la venta de vivienda en la construcción de vivienda nueva con todo el beneficio social que eso implica es un hecho, ha sucedido en este Gobierno lo reconocemos.

Pero en la materia de este Proyecto de ley del régimen de Propiedad Horizontal el Ministerio de Vivienda no ha hecho nada, entonces bienvenido tú, gran funcionario pero el rol digamos es sobre la ausencia del cumplimiento del Ministerio de Vivienda en garantizar los derechos de estos ciudadanos que compran, celebramos la venta y la compra y la construcción pero ahora falta el detallito de la protección integral para los compradores.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Karol Natalia Castañeda:**

Bueno muchísimas gracias por permitirme la participación, bueno tengo muchos aspectos importantes para decirlos, hablo un poco rápido pues por el tema también del tiempo, lo digo como administradora, cuando llego a recibir una copropiedad donde el administrador saliente se niega a entregar dicha copropiedad, ¿por qué? desconozco sus motivos simplemente están ahora los administradores que tienen que salir porque les cancelaron un contrato por prestación de servicios, debido a que no ha cumplido las funciones por las cuales ha sido contratado, realiza asambleas extraordinarias donde nombra consejos de administración bajo su voluntad, presenta documentos falsos ante la alcaldía, y vuelve y se atornilla en dicho cargo.

Cuando logramos simplemente que no tenga acceso a las cuentas bancarias para que no genere un detrimento a los conjuntos que vienen y hacen, pues recaudan los dineros en efectivo de los propietarios, luego se pierden, la platica se perdió y no hubo quién respondiera, hemos presentado en la Alcaldía de Bosa, Alcaldía de Kennedy Alcaldía Municipal de Soacha, infinidad de quejas contra estos administradores.

¿Qué nos dicen para dar una representación legal? si la persona cumple presenta los documentos creemos en el principio de la buena fe y otorgamos una representación legal, desafortunadamente vemos cada dos meses conjuntos donde presentan representaciones legales y se las devuelven al administrador al cual le cancelaron un contrato por ejercer mal sus funciones.

En la Alcaldía de Kennedy ¿qué nos dicen? vayan hablen con el Consejo local de Propiedad Horizontal yo soy consejera local de Propiedad Horizontal elegida por voto popular en Usme, hemos realizado un trabajo social, como administradora no administro solamente los recursos, el patrimonio, bajo mis manos está la vida de personas, de familias, la integridad de estas personas, la seguridad de estas familias, no es solamente sentarme detrás de un escritorio a recibir el dinero que pagan las personas que son cumplidas y venir a pagar vigilancia, aseo, mis honorarios, los gastos y mantenimientos, yo también tengo que velar por estas vidas y es lo que yo veo.

Acá nos dicen que esto es un oficio, pues si es un oficio es muy bonito, si es una profesión es la mejor del mundo adicional a ello en vista de tanta problemática porque vamos y reclamamos y ¿qué nos dicen ante la Fiscalía? un proceso civil no tenemos una instancia que nos apoye a los propietarios incluso a los mismos administradores cuando vemos amenazados nuestra integridad, nuestros derechos, simplemente nos dicen ustedes son propiedad privada remítase al Comité de Convivencia y que él dé una solución.

Señores ni siquiera el Comité de Convivencia tiene una facultad para venir y sancionar tenemos un reglamento sí pero y ¿dónde está la ley?, ¿por qué nos dicen que somos propiedad privada?, ¿por qué entonces cuando está el tema de las elecciones sí somos este capital que genera estos votos para elecciones presidenciales elecciones de Congreso? pero cuando nosotros presentamos nuestras necesidades en el interior de la Propiedad Horizontal sí somos propiedad privada donde no hay participación ciudadana donde ni siquiera el DADEP, ni siquiera las instancias para que los niños participen y se integren y sepan qué es vivir en comunidad, existen. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Rigoberto Aristizábal:**

Buenas tardes, administrador de Propiedad Horizontal, para nadie es un secreto que la Propiedad Horizontal, llevamos 30 años, hace 30

años la vivienda en el país era un piso ya en este momento está creciendo tanto que la Ley 75 se ha quedado corta por eso felicito a este grupo porque estamos aportando cosas nuevas para que la Ley 75 se fortalezca.

En cuanto a que a compañeros de este mismo recinto decían que estamos en contra de los administradores no, yo soy administrador y no es en contra, lo que pasa es que la ley hay que hacerla para que el que la incumpla se le castigue, la Constitución dice que no hay que hacerle daño a nadie, pero si se le hace castigarlo entonces no es que estemos en contra de los administradores yo soy administrador.

Es muy difícil cuando uno va a recibir una administración y el Consejo o la administración solamente dice no, es que hay una cartera de no sé de 350 y ¿por qué? no, porque es que la administración anterior no pago a los vigilantes no pagó al aseo es muy triste y esa administración que está haciendo feliz y dichoso va y se presenta a otra administración y lo reciben, y la alcaldía que es la que le da la representación a ese administrador, no le pone pero a nada.

Entonces si hay castigo para los administradores que se porten mal, a los que se porten bien pues que sigan trabajando porque ese es un oficio muy bonito porque es para ayudar a la gente, en cuanto hay una cosa aquí fundamental del reglamento de propiedad horizontal que ninguna propiedad actualiza las cosas nuevas que se hacen en los conjuntos, ¿por qué? porque eso cuesta mucho dinero, eso depende mucho de cuántas unidades hay en cada propiedad horizontal, de tal manera que eso nunca se actualiza.

En cuanto a que las alcaldías estén para que activen la representación de un administrador me parece caótico, porque es que las alcaldías normalmente no la de Bogotá pues es muy grande, pero alcaldías locales o alcaldías por ejemplo de pueblos son muy difíciles de usted acceder a que le den la representación, sufrí en carne propia eso.

De tal manera que yo si quisiera que si este proyecto lo admite se eligiera una un ente diferente a una alcaldía para que ella controlara los problemas exactamente de propiedad horizontal, bien sea una Secretaría de propiedad horizontal, un Ministerio de propiedad horizontal, dignifica, eso ayuda porque es que la propiedad horizontal ya no es un juego el 70% el 80% de la población colombiana está viviendo en propiedad horizontal, entonces es una necesidad ya para el país.

Las asambleas tienen todo el poder del mundo pero resulta que las asambleas de 5, 6, 7 o de la de 10 horas, la gente cuando van a decir aprueban si apruebo, pero no saben qué aprobar al otro día o a los 20 días como está en el acta se aprobó esto pero que embarrada, ya está aprobado, porque la asamblea es el ente de control el máximo órgano de una propiedad horizontal.

Eso debería tener otra alternativa que no sea la Asamblea General, resulta que para en el artículo 51 de la Ley 75 están las condiciones para un

administrador pues yo le agregaría aquí un cumplimiento de ética para que ese cumplimiento de ética sí lo incumple sea una falta grave y sea condenado por eso porque es que un administrador debe tener la ética total aparte de la idoneidad y no hacer parte de los puestos administrativos...

#### **La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana María Isabel Ramírez:**

Gracias, quiero empezar con una frase, debemos tener cuidado en generalizar porque siendo un Estado social de derecho, donde la presunción de inocencia existe y hay que respetarla, con respeto a todas las intervenciones yo envíe un documento no muy jurídico, muy práctico en el desarrollo del territorio yo soy gestora social de la localidad 11 y forma parte de un Consejo de administración de 25 torres 600 apartamentos.

Con la nueva ley quisiera preguntar, los consejeros que son elegidos cómo quedan, porque las personas que asumimos esta tarea es por misionalidad de servicio, nos gusta hacerlo dentro de nuestros territorios, nos gusta trabajar por nuestro entorno y por las mismas comunidades, no lo hacemos por ninguna retribución económica.

Pero si nos vemos amenazadas dentro de nuestra misma comunidad y localidad por desarrollarla, las entidades o las alcaldías locales con el respeto que se merecen los Consejos locales de propiedad horizontal y hablo por muchos consejeros de la localidad, no tenemos un apoyo real de capacitación, de acompañamiento, para nosotros poder ser operativos en lo que nos eligen.

La continuidad de los consejeros 5, 4, 3 años, nadie se le mide a esta tarea dentro de las copropiedades somos pocos y continuamos los mismos porque no hay personas que tengan ese valor de representar a los mismos copropietarios, pero se nos olvida que nosotros nos elige una asamblea, porque los demás no se comprometen y hay que elegir.

El segundo punto que presenté en el documento es, dentro de la mediación de los problemas y los manuales de convivencia que se tienen en las entidades como apoyan de forma inmediata y lo hablo sobre el ejercicio del territorio, en la copropiedad donde yo vivo hay un comité de convivencia que ha sido agredido por tratar de conciliar dentro de la copropiedad los problemas del día a día.

Decía el señor Senador que es muy complejo que la Policía apoye en esto, tenemos que dejarlos que nos apoyen ellos si no hay una formación qué entidad los puede acompañar en una situación de violencia intrafamiliar, de acoso, de pelea entre vecinos, nadie se postula, nadie propone, nadie hace el acompañamiento.

Y el último punto sería cómo será la creación de la multijunta como órgano de dirección que nombrará el administrador muchas gracias por la participación y para terminar me gustaría que continuaran y realmente vieran en los territorios los actores que día a día 24/7 trabajamos por las comunidades sin recibir ninguna retribución y lo único que pedimos

es que nos hagan un acompañamiento y nos respetemos entre nosotros empezando sobre eso. Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Germán López Bravo:**

Un aplauso, la tecnología nos iba a ganar doctora Angélica, muy amable muchas gracias, tiene toda la razón, estaba angustiado, pronto lo siguiente, hubo un Presidente de la República que manifestaba que el mercado debe llegar hasta donde sea posible, el estado únicamente hasta donde sea necesario, eso nos pasa, no tenemos la verdad...

**La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Marlén Tocarruncho, Comité de Contaduría de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal:**

Participante bueno muy buenas tardes vengo como miembro del comité de contaduría de la Cumbre Nacional de propiedad horizontal, hemos escuchado muchísimas cosas durante la mañana, sin embargo, me inquieta que nadie hablado que dentro del Proyecto de ley hay una limitación al ejercicio del derecho de inspección, por favor pido al Senado que revise el artículo 3ª, en su párrafo donde hace una limitación del ejercicio de los derechos de inspección.

Si bien es cierto el derecho de inspección tampoco está en la Ley 675 nosotros nos vamos por analogía a la ley comercial, y hemos luchado muchísimo, yo en mi profesión como contadora pública para que los copropietarios ejerzan su derecho en debida forma, pese a que no está regulado por la Ley 675 y ustedes en el proyecto lo incluyen haciendo una limitación y dejando por fuera y excluyendo a las copropiedades de uso residencial, cuando son las copropiedades de uso residencial a las que más les debemos explicar ese ejercicio de derecho de inspección, que es un derecho que tenemos por pagar nuestra expensa común.

Es el derecho que tenemos a revisar nuestra contabilidad, nuestros estados financieros, en el artículo 3ª, también está incluido todo el tema informático y hablan de que se acceda a temas contables, hay que confirmar y verificar que tipo de acceso van a tener las comunidades hacia la contabilidad con la protección siempre del hábeas data.

Ahora quiero hacer énfasis también en el Proyecto de ley, ya se habla de unas funciones de la administración provisional que es la administración que elige el propietario inicial, sin embargo señores senadores discúlpenme pero creo que están dejando por fuera dentro de esas funciones bastante cosas de tipo administrativo y contable.

Nosotros desde el 2009 estamos bajo los marcos técnicos normativos establecidos por la Ley 1314, pero en este momento no hay una sola constructora que en el momento que entregan propiedad la administración, entregue el manual de políticas contables y nosotros observamos que casi que desde el año cero de la copropiedad están pidiendo los

copropietarios auditorías, ¿por qué? porque no hay claridad ni siquiera en los estados financieros no se está entregando el manual de política de hábeas data que eso está también desde el 2012.

Entonces creo que a las constructoras les está quedando corto porque lo único que están pensando es en vender y no están capacitando a los copropietarios, se habla de la responsabilidad de los señores del Consejo de Administración, pero es que si no hemos preparado a los copropietarios en propiedad horizontal, como esperamos que tengamos buenos consejeros de propiedad.

O sea, realmente a nosotros nos están metiendo en los cajones que están construyendo, sí, pero no nos están capacitando para que nosotros podamos realmente entender qué es vivir en propiedad horizontal, somos muchos los que tenemos espacios diferentes, generando contenido tratando de capacitar y de suplir ese hueco que nos están dejando las constructoras y pues ojalá que el Ministerio de Vivienda tome cartas en el asunto. Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Germán López, Cámara Colombiana Informática y Telecomunicaciones:**

Muchísimas gracias, senadora aprovecho de nuevo para saludarlos a todos, muchísimas gracias honorables congresistas, los demás presentes en la reunión, mi nombre de nuevo es Germán López yo vengo en la Representación de la Cámara Colombiana Informática y Telecomunicaciones, nosotros somos un gremio, una entidad sin ánimo de lucro que representa a las empresas más importantes de tecnología del país, nosotros ya llevamos alrededor de 30 años representando los intereses de la Industria TIC y precisamente tenemos bastante interés en el Proyecto de ley que nos ocupa el día de hoy.

Precisamente por las implicaciones que puede tener particularmente en la dimensión de plataformas digitales del ecosistema TIC del país, al respecto queremos comenzar señalando que las plataformas TIC están permitiendo la generación de ingresos complementarios hacia miles de colombianos también están promoviendo la generación de empleo y en general están promoviendo la tan importante y necesitada reactivación económica del país.

En ese sentido consideramos que es la mayor importancia a avanzar en eliminación de barreras que impidan la adopción de tecnologías digitales en el ámbito de turismo, precisamente también avanzando con las metas que ha establecido el mismo Gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo, y en el Conpes de transformación digital, al respecto las plataformas digitales son impulsores del turismo digital de la promoción y la difusión de destinos turísticos a gran escala y en ese sentido vemos que tienen un valor muy importante para el desarrollo del sector turístico en el país.

En ese sentido, a través de esa democratización de la economía y los servicios que permiten las plataformas digitales, vemos que permitir que

haya barreras como algunas que se proponen en el Proyecto de ley puede terminar generando un efecto negativo para quienes obtienen ingresos a través de este tipo de servicios.

Particularmente también llamamos la atención sobre como algunas partes de esta ley van en contravía de lo que ya está establecido en la Ley General de Turismo la 2068 de 2020, particularmente lo que tiene que ver con plataformas digitales y podría generar inseguridad jurídica para los ciudadanos y para los actores del ecosistema de plataformas digitales y servicios turísticos.

Particularmente llamamos la atención sobre la importancia de modificar el artículo 73 del Proyecto de ley, esto en el sentido de evitar que establezcan obligaciones adicionales para las plataformas tecnológicas aparte de las que ya están en la Ley 2068 de 2020 que ya mencionamos, y en últimas esto es lo que hace es generar obligaciones para las plataformas de informar sobre condiciones de los inmuebles que no estén en conocimiento de las plataformas como tal, sino de los propietarios que son quienes las deben de conocer.

En ese mismo sentido recomendamos eliminar la posibilidad de establecer condiciones diferenciales en los distintos tipos de una propiedad multinivel pues no solamente genera inconvenientes en la gestión de la copropiedad sino en últimas también termina generando barreras complejas para el desarrollo de las actividades que veníamos mencionando.

Igualmente, respecto al artículo 4º definiciones, nosotros incluso recomendamos crear una nueva categoría de propiedad horizontal que se llame propiedad horizontal para inmuebles de alojamiento que busca incluir aquellos inmuebles que están destinados alojamientos cortos y que no están incluidos en sectores tradicionales de Turismo.

En ese sentido se evitaría imponer cargas a las plataformas y a los prestadores de servicios turísticos que podrían tener un efecto negativo sobre este sector que está apoyando la reactivación en el país, también tenemos otros comentarios sobre otros artículos al Proyecto de ley que hemos hecho llegar en su respectivo momento a la Comisión y simplemente para cerrar, pues creemos que es importante que a través de esta ley se continúe fomentando el sector de servicios turísticos la innovación y la apropiación de tecnologías en el sector en ese sentido es que van nuestros comentarios.

Muchísimas gracias, senadora muchísimas gracias honorables congresistas y quedamos también a sus órdenes.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Germán Bulla:**

Bueno, hago el intento, pueda ser que funcione en el automático, no se nos dispare, decía que un ex Presidente mencionó que el mercado debe llegar hasta donde sea posible y el Estado únicamente hasta donde sea necesario, pues en Propiedad Horizontal nos pasa es el mercado el que dirige todo esto de la

inexistente política pública de Propiedad Horizontal y el Estado, bien gracias.

Estos son los temas que al final deben ser tenidos en cuenta como han sido manifestados en todo el transcurso de la mañana, para nosotros es importante que el proceso de concertación de la norma tenga la participación precisa, concisa de la ciudadanía, de lo que requiere la ciudadanía, no lo que requieren los gremios, el más fuerte de los gremios, el constructor.

Es el que salió inicialmente al apoyo de este Proyecto de ley y la ciudadanía a pesar de que hicimos el ejercicio juicioso doctora Angélica, tal vez a usted le consta en el inicio antes de ser radicado el proyecto lo estudiamos desde el primero hasta el 160, sugerimos cosas, solicitamos la no derogatoria del proyecto, tal vez eso sería lo único tenido en cuenta, por lo demás ahí está el proyecto con 111 artículos y evidentemente no se tiene en cuenta lo que necesita la comunidad residente de propiedad horizontal.

No quiero ser mala leche ante su buena voluntad doctora Angélica, pero el distrito ha sido el laboratorio de lo nefasto con lo que se señala a los administradores, eso no es así el distrito insiste tercamente con el IDPAC a la cabeza en desconocer la participación ciudadana y se aprovechan de los consejos locales para hacer lo que no corresponde, eso no es correcto políticamente inadecuado.

Necesitamos que la ciudadanía se le respete, pagamos impuestos somos los primeros en tener esa claridad la gran mayoría de los ciudadanos, pero a la hora de la verdad, la política pública de Estado no aparece porque no hay voluntad política, los temas han sido claramente mencionados, yo haré alusión estricta a una pequeña lista de mercados, ese tema del no respeto o no aplicación formal a la ley urbanística, preocupante.

Las no entregas adecuadas a las ofertas de los proyectos como los hace la publicidad y que ilusiona al comprador no se están cumpliendo en algunos casos de manera grave y no hay nada, por eso hablamos de inspección, vigilancia y control, necesárisimos, póngale el título que quieran a la entidad como la quieran llamar, pero es necesario el objeto misional inspección, vigilancia y control en propiedad horizontal.

Pero no exclusivo a los constructores por supuesto a la asamblea indudablemente, al consejo por su obvia razón, a los administradores, no en la forma como se pretende hoy con el nivel de sanciones a partir de un terco e innecesario Registro Único Nacional de Administradores como si fuera el pecado grave aquí, hay cosas más graves como lo estoy manifestando y lo había manifestado en el transcurso de la mañana.

El tema de las sanciones a los administradores es preocupante, el tema de la doble instancia será parte de lo que tendrá que revisarse, indudablemente el tema que nos preocupa mucho es lo que tiene que ver con la participación ciudadana, ese régimen comunitario está demasiado débil, ahí queremos

hacer aportes, por eso una Comisión como la plantearon intersectorial por decirlo de alguna manera, ciudadanía, gremios, los académicos que los desconocieron los autores del proyecto por favor, invítenlos ahí estuvo Álvaro Beltrán pero hay más ausentes es necesario para hacer un Proyecto de ley que la ciudadanía, Presidente, en Colombia merece.

Le agradezco su gentileza muy amable.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Claudia Lorena Mera:**

Muy buena tarde para todos, yo creo que el tema que voy a tocar es puntualito y creo que no ha sido tomado en cuenta y es el tema de que la propiedad horizontal también es un tema de ordenamiento territorial y hablando del tema de ordenamiento territorial la forma como se plantea la estructuración del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal es inadecuada, y ¿por qué? porque está desconociendo lo que está establecido en la Ley 1454 de 2011 y la 1962 de 2019 que estructura el ordenamiento del territorio.

Por lo tanto así rápidamente porque hay que respetar el tiempo y ya ha pasado mucho, nosotros planteamos lo siguiente en el marco de la cumbre nacional de propiedad horizontal, debería entenderse de acuerdo con las normas que acabo de mencionar, que para estructurar el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal debería de entenderse desde lo local, municipal o distrital, cómo funciona, luego consejos departamentales, luego los consejos regionales entendiendo las 6 regiones del país y de ahí se deberían delegar los que irían al Consejo Nacional en términos de operatividad del mismo.

De otra parte hay un artículo que nos habla de cómo crear los consejos locales y municipales de propiedad horizontal y le dan unas funciones que son muy interesantes, incluyentes del tema de discapacidad, pero, perdón, artículo 7º de la Constitución y lo conocemos, somos diversos, pluriétnico, multiculturales y las propiedades horizontales hoy conformadas por 2.000, 4.000 unidades de vivienda tal como lo estamos planeando recoge lo que somos en la diversidad poblacional que tiene Colombia.

Por tanto debería de contemplarse todo el tema de enfoque poblacional, territorial, diferencial y trayectoria de vida de quienes somos los que estamos llegando a residir allí en esos espacios, también debería de contemplarse el tema del enfoque basado en derechos humanos, tóme en cuenta que en las viviendas gratuitas, VIS, de interés prioritario que están llegando que han sido beneficiarios de esos proyectos, tenemos reincorporados, tenemos víctimas, personas que han estado en lugares de alto riesgo, personas en condiciones de pobreza extrema y vulnerabilidad muchos de ellos calificados como defensores de derechos humanos y eso no se ha dicho.

Y entonces sí considero importante que si lo vamos a integrar al territorio como lo dice ahorita la Ley 2166 y termino con ello, que dice que

hay que darse un proceso en el tema comunal de integración y reconocimiento de las copropiedades en el territorio, pues entonces en el marco de ello, reconozcamos la población diversa, hablándose en términos también del enfoque diferencial, tenemos comunidad indígena tenemos comunidad negra, afrocolombiana, raizal y palenquera, tenemos personas con orientación sexual diversa, tenemos mujeres, niños y también tenemos un tema muy importante que tendríamos que manejar.

Hay un tema que deberíamos de hablar de la interseccionalidad de los enfoques la propiedad horizontal, hoy se está viendo desde el tema de gestión y desarrollo territorial y tal como estamos pensando la proyección de Colombia es desde ese concepto por eso no existe desarrollo territorial si no hay una interseccionalidad de los enfoques poblacional, diferencial y territorial que incluye a todos los colombianos. Muchísimas gracias para todos.

#### **La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Sharon Pardo Sarmiento:**

Quiero presentarme, Sharon Pardo administradora de propiedad horizontal, también pertenezco al Consejo Local de Propiedad Horizontal, quiero tener aquí o exponer a ustedes un tema muy importante que es el rol de la mujer en el interior de la propiedad horizontal, nosotras como mujeres hemos tenido que asumir liderazgos desde la posición tanto del consejo de administración, comité de convivencia y la administración.

Somos madres, somos mujeres, hermanas, abuelas, pero que en el entorno de la administración de la propiedad horizontal también hemos visto vulnerados nuestros derechos, personalmente me postulé como consejera local porque veo que hay muchas vulneraciones no solamente al administrador que hoy ha sido como ya lo mencionaban satanizado, estigmatizado, pero creo que eso parte desde la base que son los mismos residentes.

Muchos de ellos no quieren participar, como administración son convocados para las capacitaciones, los consejos locales hemos hecho un gran esfuerzo para lograr unos foros para que la comunidad participe, pero vemos con descontento que no hay amor hacia la propiedad horizontal, precisamente porque desde las redes sociales y todas las instancias se ha estigmatizado la labor del administrador, no todos somos delincuentes eso lo quiero dejar supremamente claro.

Y el segundo tema que quiero abordar es el buen nombre del administrador, ¿por qué? porque es que no podemos estar parándonos tampoco en un estrado o en unos espacios que nos abre en este caso el Congreso, a hablar de todos los administradores de propiedad horizontal, creo que debemos ser muy cuidadosos con los comentarios que hacemos, tampoco han hablado de los administradores que ejercemos nuestra labor aun siendo amenazados, aun siendo maltratados y no pasa absolutamente nada con nuestras denuncias, quedan archivadas como ya

lo mencionaron anteriormente y nadie tampoco ve por nuestros derechos.

Creo que tenemos que también trabajar para que el administrador sea protegido, en la misma posición que se está exigiendo que haya una normativa y que todo el peso de la ley caiga sobre esas personas que dicen ser administradores, porque realmente no lo son, con ese mismo peso se suba la balanza y se posicione el buen nombre de los administradores que hoy en día estamos trabajando por nuestra profesionalización y que estamos también solicitando a gritos que haya ese órgano de inspección, vigilancia y control.

Por último quiero pedirles que por favor dentro de esta reforma que se está estudiando se dejen bien consignados el tema del debido proceso hacia el administrador, consejo administración y comités de convivencia, porque no todos los que estamos formando parte de este gran régimen de propiedad horizontal somos los factores que ocasionamos los conflictos.

Muchas veces son los mismos residentes que no dejan trabajar a la administración, o los consejos de administración que coadministra y pretenden que el administrador aún en medio de todas las dificultades siga teniendo un excelente gestión, creo que el 100% de la propiedad horizontal está pidiendo que se le ponga cuidado, agradezco a cada uno de ustedes y de los ponentes que han querido y que han tenido la intención de exponer esta problemática no solamente por los administradores, sino por cada uno de los factores que intervienen en el interior del régimen de propiedad horizontal. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Juan Carlos Forero:**

Muy buenas tardes Representante Uscátegui, y a todos los asistentes mi nombre es Juan Carlos Forero soy el Representante legal de un gremio de empresas colombianas de seguridad de la Asociación Colombiana de Empresas de Seguridad ACES y también Representante legal de una de las empresas prestadoras del servicio.

Este Proyecto de ley 511 de 2021 Senado, hemos hecho una observación por escrito y en la pasada audiencia también se manifestó luego de haber escuchado los audios de la misma y es que por ninguna parte notamos la evidencia de que exista, que dentro del régimen se incluya la obligación de que los servicios de vigilancia y seguridad privada para este régimen de propiedad horizontal sean contratados con aquellos servicios que única y exclusivamente estén autorizados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Dado que muchas de las falencias que tiene la propiedad horizontal en la prestación del servicio de vigilancia que en la mayoría de presupuestos ocupa un 75% del presupuesto de cada copropiedad, pues es realmente importante que este tipo de servicios se contraten con las normas establecidas por la Superintendencia y que los prestadores del servicio seamos todos aquellos que cumplimos con

el licenciamiento y segundo con todas las funciones y asignaciones que nos entregan las normas correspondientes.

Para nosotros es importante como prestadores del servicio de vigilancia y seguridad privada, porque conocemos la realidad del sector, vemos que en gran parte de las infraestructuras de la propiedad horizontal este servicio es prestado por otro tipo de empresas que no tienen la licencia otorgada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, por lo tanto no tienen el aval y me estoy refiriendo concretamente a las empresas de conserjería o porteros.

En consecuencia la prestación del servicio con estas figuras de prestación de servicio como son las empresas de conserjería o de porteros, pues está creciendo del respaldo legal administrativo, financiero, operativo y logístico, que se debe tener para cumplir con el objetivo de prevenir las perturbaciones a la seguridad y a la tranquilidad tanto de los residentes, como de sus bienes, razón por la cual le solicito en cabeza suya en este momento señor Presidente, Representante Uscátegui, que se tenga en cuenta exactamente este tipo de petición para garantizar que el servicio número uno se preste en condiciones tal como lo exige la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Porque no solamente nos regula todo el aspecto jurídico, administrativo y financiero sino que también tenemos una serie de responsabilidades que nos ha asignado...

En este minuto final lo único que nos interesa es que los prestadores del servicio sean aquellos que cumplen con lo normado por la Superintendencia, que es el ente adscrito al Ministerio de Defensa y que regula todas las actividades de vigilancia y seguridad privada, a todos ustedes les agradezco y Representante.

Muchas gracias por darme el uso de la palabra muy amable.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano John Henry Niño Ramírez:**

Primero que todo pues muy buenas tardes a toda la familia de propiedad horizontal, pues la verdad es la solicitud casi imperativa, necesaria para este tipo de reformas y para actualizar a nuestra Ley 675, ya sea por decretos reglamentarios o por esta reforma, que es incluir a la reforma la obligatoriedad de informar al ciudadano antes de vivir, antes de adquirir esa vivienda sometida a régimen especial, que se le informe que hay una Ley 675, que hay unas normas de convivencia, que hay un reglamento de propiedad horizontal.

Nos parece que en este momento el ciudadano está llegando a un régimen especial con un desconocimiento total de las reglas de juego como decían los honorables Congresistas, entonces nos parece muy importante que se obligue a cada uno de los actores que intervienen en la adquisición de esa vivienda sometida a propiedad horizontal, que le informen de ese régimen especial y de esas normas

básicas, tanto reglamentos, como manuales de convivencia, antes del ciudadano hacer la compra.

En este sentido los actores serían público privados, desde las cajas de compensación familiar, fondos de vivienda, cajas de vivienda, Secretarías del hábitat, constructoras. Notarías, despachos de beneficencia, notariado y registro juzgados civiles o de familia, qué quiere decir que todas las entidades público privadas le informen antes a ese ciudadano de dónde va a vivir y en qué condiciones se somete al adquirir esa vivienda sometida a régimen de propiedad horizontal.

Es muy importante darle al ciudadano todas las herramientas y toda la información antes de que se generen los conflictos, muchas de las veces el ciudadano llega a hacer su mudanza, su trasteo y ya está sancionado sin vivir la primera noche, porque no cumplió con el formato, con el procedimiento que había que tener para hacer su primera mudanza o su trasteo, ¿por qué? por desconocimiento porque no sabe qué va a vivir en un régimen especial y que va a vivir con una comunidad.

Nadie le informa con cuántos va a convivir, ese ascensor con cuántos va a compartir, esas zonas comunes con cuánta y que comunidad va a vivir ese ciudadano, y desde allí que yo creo que es el fondo de todos los problemas, que el residente, o el copropietario o ese dueño de ese nuevo inmueble, no conoce que hay un régimen de propiedad horizontal, no sabe que hay un reglamento que hay que respetar y hay unas normas de convivencia.

El segundo punto creo que en estos 21 años de la Ley 675 ha habido una jurisprudencia que de alguna manera ha sido omitida en varios de los artículos que en este momento se están planteando, entonces simplemente la recomendación a incluir toda esa jurisprudencia que en estos 21 años nos ha funcionado y que jueces de la República han fallado asertivamente para el funcionamiento de la propiedad horizontal.

Y tercero el proteccionismo que tiene que tener el estado hacia las propiedades horizontales que están en bienes de interés cultural e histórico, por ejemplo acá en la Candelaria estamos sometidos las propiedades horizontales a vandalismo y terrorismo constantemente, entonces es la solicitud de que el Gobierno nacional mediante pólizas nos pueda garantizar...

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Estanislao Rozo:**

Muy buenas tardes, muchísimas gracias a todos, bueno primero agradecer porque el Proyecto de ley original era un Proyecto de ley derogatorio de la Ley 675 y a los parlamentarios de la Cámara de Representantes por habernos escuchado, hoy en día tenemos es un Proyecto de ley modificatorio, lo cual es sustancialmente diferente.

Cuatro puntos, la vivienda turística, la excesiva definición, el tema de parcelaciones y la recepción de las áreas comunes, si bien es cierto que el Proyecto de ley establece y otorga a las asambleas generales vía

reglamento o a los reglamentos, el tema de permitir un objeto como lo es vivienda turística, recordemos que la propiedad horizontal está obligada a darle cumplimiento a la normatividad urbanística, la cual de por sí es de jerarquía superior.

Se hace la Ley 9ª, la 388 y los decretos reglamentarios que se desarrollan en materia de urbanismo y ordenamiento territorial en cada municipio del país por lo cual solicitaría es el cambio realmente introduciendo jerárquicamente cuál es el término, en materia de técnica legislativa y de redacción legislativa y enseñaba Montesquieu en su época, que cuando se llena un Proyecto de ley o una ley incluso, los profesores argentinos y mexicanos se está redundando y se está generando una mayor confusión incluso de aquel que no está dado para el entendimiento de una ley.

Revisar a los convocantes, honorables Representantes, este tema, las parcelaciones bien lo decía Álvaro Beltrán, en esencia por esa propiedad privada que se tiene de su lote, desvirtúa por su naturaleza la misma propiedad horizontal porque no hay una propiedad común y proindiviso del terreno el cual es un bien común esencial.

Y en el tema de la recepción de áreas comunes revisemos el artículo 6º del actual proyecto el cual modifica el artículo 5º, porque me habla de una modificación de esta normatividad con el 50 más 1, más no realmente lo que se genera que es un cambio de uso de destinación lo cual requeriría es una mayoría calificada.

Me disculpan pues los defensores de esta parte del proyecto, de otra parte miremos muy bien la estructura, porque podemos estar recayendo en la ambigüedad, en la falta de unidad de materia, porque se me están brincando para espacios que deberían estar en otras leyes y que ya están en otras leyes de la República, ofrecer la claridad y la concisión que la misma técnica legislativa obliga y en especial porque veo unos artículos como es el caso de la recepción de áreas comunes, donde cesa el constructor al momento de que ha construido y enajenado.

El artículo en donde cesa la administración provisional pero más adelante le otorgan nuevamente al constructor que convoque una asamblea, por lo demás la cumbre nacional ha dicho que sí al proyecto pero siempre y cuando se generen las modificaciones que prácticamente todos los intervinientes hemos dicho hoy, tomo sus palabras las de la Senadora Valencia, las de otro Senador, una Senadora que intervino, si al proyecto, sí al control y siempre lo hemos dicho pero no de la forma y lograr realmente presentar un Proyecto de ley cohesionado dentro de la técnica, la argumentación y la redacción legislativa. Gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Érika Cubillos:**

Gracias muy buenas tardes este es un mensaje y llamado a la comunidad en general y a los Honorables Senadores de la República para contarles de la

problemática real que vive el sector de la propiedad horizontal en nuestro país.

Es necesario una reforma a este régimen en Colombia, quienes habitamos bajo el régimen de propiedad horizontal llevamos décadas esperando este momento coyuntural, debemos seguir adelante con la aprobación de este Proyecto de ley, esto pone en cintura y regla no solamente la profesionalización de esta actividad, sino al gremio en general.

Toda vez que, al no existir una entidad que regule el ejercicio propio del administrador, sus requisitos mínimos para administrar hace que continuemos con la corrupción a la que están sometidas las copropiedades y que no nacen del administrador como mal aquí lo han llamado corrupto, sino que nace del gremio en general.

Llámense estos colegiados, lonjas de propiedad raíz, federaciones, corporaciones, asociaciones entre otras, donde generan actuaciones en contravía a las leyes colombianas desconociendo al interés general y sí buscando un beneficio propio, estas son las voces que dicen no al Proyecto de ley.

La exigencia través de una ley al estudio y preparación del administrador de propiedad horizontal es urgente, su autorregulación también, incorporarlo dentro de este Proyecto de ley no es desacertado, aquí hacemos un llamado al Ministerio de Educación y al Sena para que apoye y reglamente los procesos de formación de manera obligatoria al administrador de propiedad horizontal en instituciones avaladas por este Ministerio como lo plantea el Proyecto de ley.

Esto es necesario, yo aquí les quiero contar a título de ejemplo lo que viven los administradores de propiedad horizontal hoy en día en Colombia, al no estar reglamentados en la obligatoriedad normativa, hace que se presenten situaciones altamente preocupantes, donde empresas colombianas desconociendo el Decreto 1649 de 2001, el marco nacional de cualificaciones y otros, de manera engañosa aluden a un webinar, a entrevistas, congresos y a otras actividades unos títulos de formación idónea, alejados de lo que es la educación formal que exija a docentes altamente calificados en este sector.

En propiedad horizontal docente es el que más sale en las pautas publicitarias y al que más le pagan patrocinios, eso estimados Senadores de la República está pasando en Colombia en el sector con los administradores de propiedad horizontal, esto no puede seguir ocurriendo y máxime donde a nivel mundial somos reconocidos por nuestras altas exigencias de capacitación y formación académica.

Están certificando en Colombia administradores bajo normas de competencia laborales locales de otros países que en estándares de calidad y en materia inmobiliaria están por debajo 90 veces a la calidad que nosotros expedimos en Colombia y como estas actividades no están reguladas, todos de manera errada creen que esto está bien.

Esto no solamente está pasando en el sector educativo, sino también en los miembros de consejo de administración, en la recepción de zonas comunes, es urgente e imperativo hacer esta reforma, créanme que el país lo está esperando, confiamos en los oficios de ustedes los legisladores para modificar lo malo de este Proyecto de ley y seguir adelante con la reglamentación que tanto estábamos esperando, Erika Cubillos de la Lonja Autorreguladores.

Muchas gracias.

### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Carlos Ignacio Niño, Lonja de Propiedad Horizontal de Colombia:**

Muchas gracias. Mi nombre es Carlos Niño. Vengo en representación de la Lonja de Propiedad Horizontal de Colombia; soy abogado. Frente al proyecto, dos aspectos básicamente: Uno, para mí es más preocupante el artículo 24 de la Ley 675 artículo que es un manto de protección única y exclusivamente para las constructoras, artículo que tiene afectados a todos los compradores de vivienda, porque el 24 lo que dice es que se presumen entregados los bienes comunes con la entrega de los bienes privados, pero no dice si con el primero o con el de la mitad con el último.

Este proyecto ha sido un desarrollo sobre el artículo 24 pero lo que invitaría para que revisen es para que se deje claro en qué momento el constructor entrega esos bienes comunes esenciales, que en teoría debería ser como la línea jurisprudencial de la Superintendencia de Industria y Comercio, debería ser cuando se enajene el 51%, si es una copropiedad construida de una sola forma, si es una copropiedad construida por etapas, que ese 51% sea en cada etapa porque es que la ley nos protege.

Tenemos una ley muy buena que es la ley de protección al consumidor la 1480 de 2011, nos protege y tiene unos términos muy claros, dice que un año de garantías para todos los bienes comunes con la excepción de los 10 años del tema estructural o constructivo, los constructores juegan a alargar el tiempo y como nadie conoce esas partes legales, están tranquilos y presumen todos los compradores es que nadie compra vivienda en Colombia haciendo un curso de propiedad horizontal y un curso de protección al consumidor para que no le afecte.

Todo mundo compra de buena fe las constructoras no venden de buena fe, para las constructoras el paso del tiempo es lo que les beneficia lo digo como abogado, con todos los procesos que he llevado frente a la Superintendencia de Industria y Comercio, y no solo yo, mis colegas que trabajamos el mismo tema la mayoría de procesos se pierden por prescripción, no porque se pueda probar que las constructoras hicieron bien o hicieron mal su tarea.

En la gran mayoría de procesos aplican los jueces la prescripción que es de un año Ley 1480, precisamente porque la Ley 675 tiene ese vacío, debe decir con claridad desde qué momento no es justo que un constructor dure 3 años construyendo un conjunto y cuando ya llegan los propietarios



y van a reclamarle y lo van a demandar dicen no prescripción porque es que solo era un año y yo entregue el primer apartamento hace 2, hace 3 años, ustedes no tienen nada que hacer y no hay nada que hacerle a la ley y la ley es muy buena y nos protege.

Pero ese vacío que tiene la Ley 675 allí en el artículo 24 debería dejarse con claridad, toda la proyección que hicieron es interesante digamos que no la comparto completa, pero es interesante pero como abogado, si queremos proteger de verdad al consumidor de vivienda, a los copropietarios a los administradores y consejos que tienen tanto problema con la recepción de áreas comunes y muchas personas han dicho eso, la constructora me deja las cubiertas vueltas nada y ya no tengo más que hacer.

Saqueen propietarios cuotas transnacionales y pónganse a arreglar su edificio porque el constructor se muere de la risa después de ese primer año y cuándo empieza ese primer año, cuando se reciben los bienes comunes y la ley no es clara cuándo se reciben los bienes comunes el artículo 24, en ese sentido recomendaría que ese pedacito se tuviera en cuenta Representante.

Y en este último minuto el segundo tema yo creo que la reforma debe ir, yo creo que no es perfecta le falta mucho, pero ya es una herramienta adicional que tenemos para trabajar en propiedad horizontal, seguramente vendrán más normas que nos ayuden, pero sí se debe sacar de este proyecto todo lo relacionado con el régimen sancionatorio, este régimen que hay para los administradores.

Ellos deberían tener una ley especial como la tenemos los abogados, como la tienen los contadores, como la tiene cualquier profesión, cualquier oficio porque hay una norma especial para los evaluadores por qué no crearla como norma independiente y no mezclarla con la Ley 675, es muy difícil entender que hay personas que llevan mucho tiempo...

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Pastora del Carmen Auzaque Rodríguez:**

Sumercé, primero que todo darle las gracias a la familia de propiedad horizontal porque la preocupación es preciosa, la preocupación que han demostrado en el día de hoy es extraordinaria por toda la problemática que se presenta bajo el régimen de propiedad horizontal.

La esencia, la falta de conocimiento de la ley, no de los administradores de los que compramos bajo este régimen, los copropietarios no tienen ni idea de qué es el régimen de propiedad horizontal y se lanzan a unos consejos de administración, se lanzan a unos comités de convivencia y nada de nada porque no saben nada.

Entonces se crea toda la problemática que en el día de hoy todo el mundo ha expuesto, no voy a hablar sobre eso, pero sí le pido que si en la ley se puede poner ese aparte de la obligatoriedad de la educación a esa población que va a adquirir, ya lo han dicho varias veces pero por favor es una súplica,

pongan ahí yo no sé cómo ustedes tienen ente jurídico que les asesora, cómo dar esa obligación a que se eduque a ese consumidor que va a vivir en la propiedad horizontal, por favor primer punto.

De las sanciones al administrador, ahí yo lo pongo como sanciones al administrador versus sanciones al consejo de administración, porque es que como lo hace el uno, lo hace el otro, pero aquí le damos en este Proyecto de ley herramientas al consejo y a la copropiedad para que se vaya en contra del administrador, pero no le damos herramientas al administrador para que defienda sus derechos ante un consejo y una copropiedad.

Entonces creo que eso no debe irse por ese lado de sanciones para el administrador y sobre todo tan altas, que se considere en la ley por favor, de la idoneidad del administrador, yo soy administradora de propiedad horizontal porque hice un diplomado, ustedes saben ¿cuántos estudiantes están en este momento en las universidades estudiando administración de empresas? miles y miles, estos jóvenes van a salir con título de administradores de empresas y ¿qué es la propiedad horizontal? es una empresa hay que administrarla como se administra cualquier empresa.

Por lo tanto la idoneidad que en estos 20 años no la han establecido, por favor establézcala, si usted necesita un dentista va donde un odontólogo, si necesita un abogado pues necesita defenderse va donde un abogado, si necesita administrar una empresa, pues llame a un administrador de empresas y lo que hay que pedir no sé cómo, si a través de una ley se puede exigir, es que en los pensum académicos de las Universidades se integre lo que es la propiedad horizontal, para que esos jóvenes salgan listos a administrar propiedad horizontal y esa sea la idoneidad que necesita el administrador de propiedad horizontal, felicitarlos por todo lo demás porque en verdad están haciendo una labor extraordinaria y muchas gracias cualquier cosa creo que la puedo mandar por escrito si me hace falta. Gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano John Edward Mendoza Vargas:**

Buenas tardes para todos, como primer punto yo creo que acá hoy nos han tratado a los administradores, nos bajaron mucho, pero no hay que dejar por detrás que o bien o mal sí se ha venido administrando muy mal a ciertas copropiedades, no son todos los administradores, no se generaliza, pero sí debería la ley continuar porque sí hay que seguirle el pie a esas personas que le han hecho tanto mal a las copropiedades de propiedad horizontal,

También hay que abarcar un punto importante que los administradores cuando necesitamos las ayudas de ciertos entes privados para dar soluciones a toda la problemática que se presenta dentro de las copropiedades no las tenemos, estamos sin herramientas, pero sí tenemos la exigencia, las demandas por parte de los propietarios, entonces nos vemos siempre encerrados en un círculo sin

poder hacer nada, entonces es algo complejo que si necesitamos una tala de árbol no la podamos hacer.

Pero cuando la hacemos qué nos dicen, que con un tercero se nos vienen las demandas con las entidades, entonces es algo preocupante que si tenemos que darle a la copropiedad, pero no tenemos las herramientas suficientes para poder cumplir con cada uno de esos beneficios que requiere la copropiedad.

El Proyecto de ley presenta muchas cosas buenas, en su totalidad no tantas pero hay que cambiarlas, hay que cambiarla porque si seguimos como estamos no vamos a continuar es algo que ya viene muy desde tiempo atrás 20 años atrás estamos hablando, entonces se requiere ese cambio urgente para la propiedad horizontal.

De igual manera se pide lo que muchos han hablado, porque lo que he tratado es de no tocar temas que ha tocado todo el personal hoy y es el acompañamiento con las entidades para poder tener un buen manejo a la administración, segundo capacitación para los miembros del Consejo que es lo que todo mundo estamos pidiendo, porque llega el Consejo de administración no tienen conocimiento de La ley 675, los residentes menos, uno les manifiesta les da a conocer la normatividad y ni idea.

Entonces que el administrador está en contra de los residentes, no es así, es tratando de hacer cumplir lo que se requiere para poder tener una sana convivencia, el sistema de gestión es algo muy importante en todas las copropiedades, nadie pues yo creo que muchas no lo tienen implementado, debemos de trabajar en eso, debemos de meterle la ficha porque es algo que puede pasar en cualquier momento, un sismo, se cae una torre, pasó en Medellín, cuántas personas vivían ahí, no tenían conocimiento, no sé supo, muchas cosas.

Entonces es necesario de que sí pongamos en práctica y metamos que el sistema de gestión de riesgos es algo muy importante que debemos tener porque es que de ahí abarca que todos tengamos el conocimiento pertinente de hacia dónde evacuar en un momento de una emergencia, no están capacitados, no sabemos primeros auxilios, ¿quién sabe? nadie, entonces son cosas que tenemos que mirar y tenemos que trabajar para que se cumplan dentro de la copropiedad entonces era eso más que todo lo que quería tocar. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Luis Fernando Ardila Maldonado:**

Gracias, buenas tardes a todos y cada uno de ustedes, ser el último normalmente en estas reuniones trae sus ventajas y sus desventajas porque el número de personas que no les corresponde o no les asiste o ellos simplemente descargaron su estado de ánimo decidieron irse y no escuchar a los últimos, siempre he tenido la convicción que los últimos seremos los primeros y me ha ido muy bien con esa concepción.

Yo vengo en representación de Luis Fernando Ardila, yo no vengo representación de ningún

gremio, de ninguna cima, de ninguna montaña pues de Pool de abogados, ni mucho menos, pero sí yo la verdad quiero manifestarles estoy en acuerdo con el proyecto estoy en acuerdo con la reforma porque debe darse.

Si ustedes analizan cada uno de los puntos que expusieron aquí los ponentes hay material suficiente con que trabajar, que algunos les guste o no les guste pues eso es decisión de cada uno, pero el proyecto debe continuar, no debe archivarse de buenas a primeras como lo hicieron los primeros ponentes que dieron su punto de vista y manifestaron que el archivo ya estaba dado y que se tenía que engavetar y salieron y se fueron.

Eso es una falta de respeto, esto tiene que generar debate, esto tiene que generar conciencia ciudadana porque se trata de muchas personas que nos beneficiamos de la propiedad horizontal, esto no debe tomarse a la ligera y yo sí les agradezco y los invito a que este proyecto debe continuar, que de pronto los tiempos no se vayan a dar muy seguramente, pero no se debe abandonar porque son 21 años que estamos en el olvido en lo que hace referencia la propiedad horizontal.

Démonos cuenta que siempre hemos expresado que es que el administrador y nos desgarramos las vestiduras, que es que como vamos a condenar o no al administrador, pero ninguno de los ponentes dio alguna alternativa, ninguno dio alguna propuesta que realmente representara, hablaron, salieron y se fueron y dejaron el problema y se lo dejaron a cada uno de ustedes o los que quieran intervenir después de mí.

Me sorprende, siempre decimos que los senadores, los representantes nunca hacen nada por el Estado pero al momento en que se hace un proyecto o una reforma de una vez decimos que hay que engavetarla porque hay manejo de intereses, esa palabra que nos tiene ya como como señalados en el país que el cartel, hombre esa palabra desafortunadamente nos guste o no nos guste se volvió lenguaje cada uno de nosotros, pero hay que tratar de modificarla y hay que tratar de humanizar las responsabilidades que tenemos todos nosotros como seres humanos.

Me sorprende enormemente muchas conclusiones de algunas personas como a la ligera porque intentan más beneficios personales que para una sociedad que realmente lo necesita, dentro de mis ponencias había hablado sobre dos artículos, el artículo 38, el artículo 39, artículo 40, veo que nadie tomo eso o no sé si de pronto a algunos no les interesa pero para mí si es fundamental.

El artículo 39 habla sobre las asambleas ordinarias, se les ha dado un tiempo supremamente exagerado dice que se debe convocar a una asamblea después de terminado el período administrativo y a los tres meses máximo citar a la asamblea, pero esto se volvió un vicio de algunos administradores y de algunos Consejos de administración que esperan hasta el último día terminado ese periodo y citan a la

asamblea y la asamblea terminan realizándola en el mes de mayo o en el mes de junio.

¿Qué quiere decir? que estamos perdiendo casi un semestre en la toma de ideas en el desarrollo de proyectos, en las mejoras de toda la propiedad horizontal y estamos esperando que después vengan los residentes a felicitar a administradores y Consejos, cuando realmente no le dimos la oportunidad todos de cada y a cada uno de hacer las cosas bien hechas mucha atención con eso.

Agradezco mi participación, un saludo a todas las personas que vinieron, las respeto, soy uno de los últimos respeté cada una de sus decisiones me hubiese gustado que a mí también me hubieran respetado pero desafortunadamente creo que esto no es de querer. muchas gracias a todos, muy amables.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Rubén Antonio Uchima:**

Buenas tardes, en estos momentos hablo en nombre del grupo paradoja pues en sí la paradoja es lo que pasa en Colombia, muchas veces nos tienen en cuenta en el momento de los votos, de los impuestos, pero no en el momento de solicitar nuestros derechos.

Muchas veces en las copropiedades se solicita acompañamiento de Policía, acompañamiento de las alcaldías, acompañamiento de muchos entes, pero lo que dicen es eso es propiedad privada hasta allá no llegamos o la alcaldía se limita siempre que usted hace una solicitud sobre los problemas que está teniendo su propiedad, artículo 8° nos limitamos solamente a expedir la presentación legal nada más.

No hay ningún ente de control, no hay doliente y eso es algo que le duele a Colombia y a los que viven en propiedad horizontal, ejemplo edificios Nueva Roma etapa 3 y 4, administradora que en el momento que la han sacado dos veces los Consejos, ¿qué hacen? convoca una nueva asamblea un nuevo Consejo le dan una nueva representación legal y sigue con un grupo que incluso ellos dicen ser veedores y lo único que hacen es estafar a la comunidad.

¿Por qué? porque cobran incluso parqueaderos públicos que le pertenecen al DADEP, pero adquieren los dineros y se quedan con ellos porque no les pagan a las empresas de seguridad porque llevan una deuda de más de 400 millones y nadie hace nada, también hablamos mucho de lo que pasa con las constructoras, las constructoras que para la entrega, pero qué pasa con esas constructoras que ni siquiera entregan, tenemos el ejemplo de Chinchiná, Guayacanes un conjunto donde 80 familias están esperando desde hace muchos años que les terminen de entregar.

La constructora Eco se declaró en bancarota, ¿qué pasa ahí? se les debe exigir antes de construir a las constructoras una póliza en la cual si se van a declarar en bancarota se garantice la construcción y la entrega de los inmuebles a las personas, no dejar a las personas ilusionadas con querer su inmueble y no tenerlo.

Entonces sí hay cosas que toca ponerle mucha atención y es necesario una vigilancia y control, no solo a los administradores, también a los Consejos, porque los Consejos se confabulan muchas veces para defalcarse a las personas, porque siempre vemos esto, siempre vemos cómo juegan con el patrimonio, lo que uno quiere siempre es que aumente el patrimonio, no que disminuya, pero muchas veces estos entes solo se encargan de defalcarse y amargar pues un poco más la vida lo que es la propiedad horizontal, que debería ser una familia, porque siempre tenemos en cuenta que estamos todos juntos en una comunidad pero nunca vivimos como ese apoyo sino que siempre tenemos que estar todos separados, cosa que no debería ser entonces.

Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Eliana Sandoval:**

Muchas gracias a todos los presentes, sí, yo sí quisiera que revisaran muy bien el tema, con respeto yo soy administradora de propiedad horizontal hace 10 años y pues los administradores hemos sido víctimas de muchos Consejos arbitrarios, muchos copropietarios abusivos y pues realmente cuando va a las estancias no hay nadie que nos proteja, entonces sí sería muy importante revisar el tema de cómo se respetan y se están respetando los derechos fundamentales de todos los administradores.

Porque bien nosotros pues somos la gerencia y la cabeza de cada copropiedad, pero a nosotros nadie nos ampara, de hecho hay muchos colegas y muchos administradores que van a trabajar y les cierran las puertas arbitrariamente, nunca hay un despido justificado y pues realmente, sí, a mí me gustaría que en esta ley sí se amparara un poco los derechos de los administradores y también que los Consejos de administración fueran idóneos para representar al conjunto.

Porque parte, de no digo todos pero casi que un 70% de los Consejos de administración son personas que quieren ponerse la banda presidencial de Consejos de Administración dando órdenes a todo el mundo pero no teniendo en cuenta realmente lo que es el Consejo de Administración, sería importante que dentro de la ley se regulen los derechos fundamentales de los administradores y segundo que los Consejos de administrados sean idóneos para ser la cara visible de esa Asamblea General. Muchas gracias por la participación.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Ana Garzón:**

Bueno voy a aprovechar el tiempo al máximo, a mí me preocupa mucho que nosotros como contadores profesionales, especializados, yo soy docente universitaria de 32 años, vaya a depender de un tipo que ni siquiera es bachiller, por eso yo considero que la propiedad horizontal es una entidad, es una persona jurídica, que debe ser administrada por un profesional especializado, no solamente que sea profesional, sino que sea especializada.

Yo adoro el Sena, yo fui instructora Sena 9 años, pero desafortunadamente los chicos hoy en día ellos estudian cada tercer día, hacen el año y medio se van a la práctica y la práctica casi siempre la pierden y entonces yo no puedo creer que llegue un tecnólogo a ser administrador con todos los temas que hay que manejar ahorita, si un solo profesional llámese abogado llámese contador no maneja todo porque tiene que apoyarse en las personas especializadas de los temas.

Lo otro que yo veo que la ley parte y es que la falencia grande, ahorita estaba hablando con una Contralora que yo compartí el número celular, no es posible que un administrador diciendo que es el representante legal y el como si fuera el dueño del edificio doblega al contador para que les firme estados financieros que no son la realidad económica de la propiedad horizontal.

Entonces yo sí pienso que es desfavorable esa ley, ese artículo la Ley 675 el numeral 7 del artículo 54 de las funciones del administrador, el administrador no tiene bajo su responsabilidad porque hay el único profesional en Colombia que maneja la contabilidad que firma, avala y da fe pública del estado financiero es el contador.

Entonces ¿cómo así? no, entonces ahorita los administradores, ah no, yo contrato un auxiliar eso como necesita firma un contador y cuánto me cobra por la firma, no, eso no puede ser así, entonces sí insisto, el administrador tiene que ser un profesional especializado, ni el contador, ni el revisor fiscal, puede ser mi amigo, mi compinche, ni dependientes del administrador.

Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Ivonne Mateus Aguilar:**

Buenas tardes Ivonne Mateus, consejera del local de propiedad horizontal de Usme y representante de la audiencia de propiedad horizontal de UPZ 56 Danubio, nuestras apreciaciones son muy corticas, pues mis apreciaciones desde el rol que desempeño son las siguientes:

La primera redundar sobre el tema de la multijunta, pues es una figura que definitivamente no se entiende, no es clara, no es comprensible y a nuestro punto de vista pues tampoco es aplicable, así como esta figura de primer, segundo, tercero, cuarto, quinto nivel de propiedad horizontal, digamos que no es algo que veamos coherente que digamos en lugar de facilitar las cosas las complican.

Hay preocupación sobre el artículo 12 que adiciona el artículo 9º a Ley 675, y se entiende que si dentro de la propiedad horizontal se declaran zonas de cesión de uso público, los propietarios de unidades privadas pueden solicitar su exclusión de la copropiedad, este artículo a mi parecer afecta sobre todo a los conjuntos que son de más, de más de 20 años, 25, 30 años donde las constructoras no les generaron a ellos zonas comunes, sino que los dejaron como aledaños o compartiendo zonas que son de otras de uso público.

Entonces este artículo a mi parecer y lo que entendí, lo que haría es disolver estos conjuntos antiguos porque claro, como ellos están rodeados de zonas de lotes de uso público, entonces simplemente yo me empiezo a desligar y me voy y me voy desligando de la propiedad horizontal y voy solicitando que no haya esa afectación a mi unidad privada y con el tiempo estos conjuntos van a desaparecer.

Comenzando porque estos conjuntos han tenido problemáticas de cerramiento, de parqueaderos todo esto y pues digamos que lo que hace este es reforzar esa problemática.

En cuanto al tema de seguros, el artículo 13 que modifica el artículo 15 de la ley, también aclarar un poco el tema de la responsabilidad de seguros de aquellos que prestan sus inmuebles privados, cómo ellos van a asegurar a tanto las personas que van a hacer uso de esos bienes privados como para garantizar la preservación de los bienes comunes en la copropiedad, no llegado al estudio de la ley de turismo ni nada de esas cosas pero sí hay que pensar que si yo presto mi unidad privada para turismo tengo que garantizarle tanto a mi cliente como a la copropiedad que van a estar asegurados o van a estar protegidos frente a algún riesgo o algún daño.

En el artículo 39 donde se modifica el artículo 55 se habla del Consejo de Administración, es una pregunta que nos hacen constantemente sobre el tema de la autoridad moral y la autoridad ética que tiene una persona para pertenecer a un Consejo cuando es un deudor moroso o cuando es una persona que constantemente se le hacen llamados de atención por convivencia.

Entonces sí sería como importante contemplar eso dentro del artículo 55 donde se habla del Consejo de administración, bueno, no, se me acaba el tiempo y no alcanzaré todo, yo radiqué un documento con varias observaciones y sobre todo hay un punto muy importante que quisiera que lo tengan en cuenta, los Consejos de administración, comités de convivencia y demás órganos, revisión fiscal, no se les puede limitar su nombramiento a un año.

¿Por qué? porque hay asambleas que así sean anuales se hacen al cabo de un semestre o al cabo de 13 meses o no siempre es en marzo no siempre es en enero no siempre es en abril...

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Gustavo Martínez:**

Gracias muy amables, nos está sucediendo con este Proyecto de ley algo muy similar a lo que pasa en las asambleas extraordinarias de propiedad horizontal, donde cualquier propuesta que se hace inmediatamente por algunos es rechazada, incluso insultados los proponentes y otros la defienden, pues aquí está pasando algo similar repito y si bien es cierto la ley o el Proyecto de ley no es perfecto, hay cosas que se pueden rescatar y creo que estas audiencias públicas son la oportunidad de intentar perfeccionarlo.

Por mi parte considero que es importante revisar el artículo 7° Parágrafo 2° del proyecto, porque le entregan la posibilidad al propietario inicial de no pagar cuotas de administración por las unidades privadas que ya hacen parte de la propiedad horizontal, porque tienen coeficiente y tienen matrícula inmobiliaria, el parágrafo efectivamente dice el propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollaban este tipo de propiedades horizontales.

Si se refiere a lo que no ha desarrollado o sea lo que no hace parte desde la propiedad horizontal pero luego dice, para tales efectos se podrán establecer pagos diferenciados a fin de los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial, entonces siempre la disculpa será no, como nosotros no utilizamos nada de lo que existe, porque no hemos vendido todavía, no pagamos cuotas de administración y ya hemos dado una lucha por eso de convencer a los jueces de la República que ellos como propietarios de los bienes comunes por tener un coeficiente están obligados a pagar.

Entonces es importante revisar la redacción de este parágrafo porque sería una salida para ellos que elaboran los reglamentos de propiedad horizontal con base en ese parágrafo fijaran alguna cláusula, el artículo 16 del proyecto pretende incluir el artículo 19A sobre modificaciones a bienes privados, diciendo que es suficiente con que si existe algún cambio en el proyecto, el propietario inicial le informe a los compradores.

Ese informe y nada más daría la posibilidad de que entonces el comprador tenga que aceptar la modificación y no poder retirarse del proyecto, con lo cual se estaría violando algo que ya el estatuto del consumidor y ha desarrollado la Superintendencia de Industria y Comercio, que es poder en ese momento manifestar el comprador que se retira del proyecto por el cambio, entonces hay que poner mucho cuidado con esa redacción.

El artículo 26 del proyecto pretende incluir el artículo 35A sobre actividad contractual, estableciendo como obligación presentar tres cotizaciones por cada proyecto que se adelante, me parece que es una situación muy engorrosa para la propiedad horizontal y eso haría casi que imposible cualquier contratación, cada propiedad horizontal en el ejercicio de la autonomía de voluntad debe establecer en su reglamento los manuales de contratación, pero no que una ley les imponga ese tipo de situaciones.

El artículo 36 del proyecto hay que revisarlo también, porque le está otorgando o le obligando al administrador a responder los derechos de petición y sobre esto hemos discutido mucho y resulta que si bien es cierto los propietarios tienen derecho a que se les responda, hacerlo de esta manera genera un traumatismo en el trabajo del administrador, porque son demasiados los derechos de petición que llegan.

Hay que diferenciar aquí los órganos de administración y los derechos verdaderos de los propietarios que se ejercen a través de esos órganos, en las asambleas, en los Consejos y como propietarios no pueden sino ejercerlos a través de ello, es profundizar un poco más sobre eso.

El artículo 41 que pretende crear un nuevo artículo en la ley de propiedad horizontal el 55B sobre la responsabilidad solidaria de los Consejos de administración por las multas impuestas a los administradores, mucho cuidado porque es que nadie puede ser obligado a pagar una sanción, si no ha hecho parte del proceso sancionatorio, entonces crear esa solidaridad por un proceso sancionatorio del que no hizo parte, pues viola ese derecho de defensa de los miembros del Consejo de Administración.

El artículo 46 del proyecto pretende crear como función del administrador en el numeral 15 del artículo 51 de la actual ley que puede hacer efectivas las sanciones que se impongan a los propietarios por violar incluso el reglamento interno, pero cuando vamos al artículo 46 de la Reforma, que pretende modificar el artículo 59 ya no se incluye el reglamento interno.

Entonces aquí hay que revisar bien esa incompatibilidad porque o se pueden imponer multas de comportamientos incluidos en los reglamentos internos o definitivamente no, porque ahí hay una contradicción en las dos normas y también excluye a los menores de 18 años de las sanciones sin ninguna razón, por hecho.

Finalmente en cuanto a la certificación de idoneidad de los administradores se está excluyendo la educación no formal los diplomados, que de acuerdo con las normas que ha dictado el Ministerio de educación, no requieren ser dictados por universidades o entidades educativas, eso hay que revisarlo, tenía como punto final el de la vivienda turística pero por fortuna ya han manifestado que se retirara del Proyecto de ley este artículo. Muchas gracias.

#### **La Presidenta ofrece el uso de la palabra a la ciudadana Ivonne Alvarado Aguilar:**

Buenas, lo que yo, lo que yo quiero manifestar pues a los presentes como propietaria es lo siguiente, mi respetuosa sugerencia para la ley que modificará la actual Ley 675 del 2011 es la siguiente, en cuanto a las cuotas de administración, teniendo en cuenta que sea la forma del que sea con intereses de mora, con multas o jurídicamente, pagando el abogado las cuotas de administración se deben cancelar y dejar al día en el que el propietario de la vivienda realice el pago completo o por venta del inmueble bajo los intereses y multas establecidos por el conjunto y pues por las tasas de interés establecidas.

En todo caso se debería poder utilizar las zonas comunes no esenciales, ¿por qué? porque teniendo en cuenta que ya cuando se paga la cuota de administración que estaban en mora la vivienda se pone al día, dependiendo el caso pagan con los intereses, con las multas o pagando pues el proceso

jurídico, como castigo por la mora, entonces por qué castigar dos veces a las personas morosas.

La primera es negando la utilización de las zonas comunes no esenciales, la segunda pagando los intereses y multas por el no pago oportuno, entonces viene la pregunta, si una persona se puso en mora dos o tres meses no puede utilizar las zonas comunes, para volver a utilizar las zonas comunes, o sea no le van a devolver los intereses por lo que no pudo utilizar las zonas comunes no esenciales, me refiero a las no esenciales, hablo como propietaria yo sé que pues para muchos administradores los que en algún momento llegamos a ser morosos somos un dolor de cabeza, pero no es porque uno no quiera pagar porque uno sabe el deber que uno tiene como propietario, que vive en propiedad horizontal ese era mi apreciación.

Muchas gracias por el tiempo.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Jimmy Mauricio Ospina:**

Bueno no solamente en Soacha, como ya escuché que tuvieron problema con los administradores, la Zona del Tintal en Kennedy tenemos varios administradores en mi conjunto en varios conjuntos hay varios destornillados de 10 15 y hasta más años en el puesto, no lo hemos logrado sacar porque ya han dicho otros hay mucho conflicto ahí.

Hay que también que solucionar el problema de que los administradores no duren más de 2 años, dos que el contador no sea escogido por el administrador porque se arma compinches y se pierde plata, aquí hay un conjunto al lado de nosotros que la administradora hace 4 años, más de 4 años como 6 años se perdió una plata 2.300.000.000 y esta es la hora y ese conjunto no ha solucionado ese problema, se fue la contadora no sé qué pasó y todavía esa es mi expresión, tiene esa esa plata, porque se perdió.

Entonces necesitamos que nos amparen a nosotros, a los dueños de propiedad horizontal, a los dueños de apartamento que por favor nos acojan en eso también porque tenemos muchos problemas con el administrador. Gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano John Jairo Rendón:**

Gracias, voy a hacer puntual, el primer punto es el registro único de administradores de propiedad horizontal, ese registro debe ir más allá de tener registrado el administrador de propiedad horizontal con el perfil que está definiendo ese Proyecto de ley, perfil que no es suficiente para atender las responsabilidades, obligaciones del administrador en los cargos administrativos, financieros, tributarios, contables legales de contratación y de representación legal, hoy no podemos confundir el profesional del administrador de propiedad horizontal con un oficio, esto requiere de conocimiento de cátedra, de una universidad, mínimo 5 años.

Esa falta de conocimiento, de academia, es lo que lleva a la propiedad horizontal a cometer muchísimos errores, por lo anterior sugiero que se contemple en este Proyecto de ley que el organismo que controlara la

propiedad horizontal que ustedes lo deben definir, tenga la legalidad de generar una licencia de funcionamiento a los administradores de la propiedad horizontal como personas jurídicas y personas naturales.

Podríamos asemejarnos a lo que hace la Superintendencia de Vigilancia y de Seguridad Privada si nosotros no tenemos administradores con formación académica que tiene que contemplar todos los temas que dije anteriormente, pues esto solo lo da la academia de las universidades, a los economistas, administradores, ingenieros industriales en fin o carreras afines.

Una vez obviamente se genere la licencia de funcionamiento a las personas jurídicas y naturales podrán inscribirse en la plataforma de registro, esto nos solucionará muchísimos problemas que es lo que hemos visto hoy en las ponencias y en las diferentes intervenciones de administradores y de otros campos.

Qué requisitos, voy al otro punto requisitos para obtener el estar inscritos es acreditar educación superior universitaria en administración de empresas, ingeniería, economía, ingeniería industrial, carreras afines mediante el título de profesional otorgado por las universidades, esto es básico para poder normalizar la administración de propiedad horizontal, tener una experiencia mínimo de 2 años no de 5 sino de 2 años, no tener sentencias judiciales por situaciones dolosas presentadas en el mercado y obviamente tener la vigencia la licencia.

Y debemos generar esta ley un RUAF no sería un RUAF solo de administradores sino de contadores y profesionales en el derecho, en abogados que el consejo y los administradores también podamos acceder a esa base de datos de nuestros contadores y de nuestros abogados obviamente con las experiencias pertinente de la situación.

En infracciones de acuerdo a la ley debe contener unas infracciones pero el organismo atender el proceso de infracción debe llevar el debido proceso y colocar de forma objetiva esas acciones con el conocimiento estricto de las régimen de propiedad horizontal, la generación de una licencia de funcionamiento para los administradores será una cosa importante que debe contener esta ley son las tarifas de los administradores de propiedad horizontal.

Factores para definir tarifas, estrato socioeconómico de conjunto residencial, horas de servicios, si son mixtas, si son comerciales o si tenemos vivienda turística, en conclusión debemos tener administradores universitarios, es indispensable pues para la propiedad horizontal y generar ojalá una Superintendencia a la propiedad horizontal que regule toda la gestión administrativa y genere las licencias pertinentes tal como lo hace la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Muchas gracias señor Congresista.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano John Jairo Serna Guisao:**

Muy buenas tardes en calidad de abogado puedo manifestar que en la Ley 675 después del Código Civil Colombiano es una de las leyes más completas que hay, lo principal acá es el desconocimiento total que hay de la ley por parte de todos los que la utilizan, empezando

porque el administrador, o los consejos no conocen la calidad que están desarrollando y que es particular en cumplimiento de funciones públicas transitorias, razón por la cual quedan inmersos en todas las conductas penales o disciplinarias de los funcionarios públicos, y es allí donde está nuestra herramienta jurídica para accionar.

Analizando funcionalmente el cargo de administrador podemos razonar y manifestar que este no es el responsable directo de la hecatombe administrativa que hay, el responsable directo es el revisor fiscal, en el entendido que el revisor fiscal se rige por el artículo 57 que dice; al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990, esto el revisor fiscal no conoce absolutamente nada, el revisor fiscal no sabe nada, todas las cosas deben de pasar por el revisor fiscal, el revisor fiscal es el que debe de conocer, es la primera autoridad legal razón por la cual se invita para que este artículo el 57 sea ajustado precisamente y no sea una norma con un vacío sino y menos con unas funciones generalizadas, sino específicas.

También debemos de manifestar que se debería de crear un control legal a esa revisoría, a esa revisoría por parte de la alcaldía municipal, en el entendido que el revisor fiscal por congraciarse con las autoridades administrativas no hace su tarea como la debe de hacer, también se debe de reglamentar para evitar esos carteles y evitar esos corruptos en las asambleas, que se reglamente la presencia de una autoridad municipal en la asamblea para que controle la actuación, la legalidad, los términos, porque este deber es del revisor fiscal pero el revisor fiscal no lo cumple.

Tenemos una decisión única de única instancia en la Ley 675 para mi caso particular soy abogado y desde el año 2016 el administrador de la unidad residencial mixta El Dorado en Cali impartió la orden de suspender los servicios administrativos no esenciales de un apartamento y 6 años después en la fecha abril del año 2022 no han revocado esa decisión.

Quisiera terminar manifestando que el gran problema que tiene la Ley 675 es la cartera morosa, la cartera morosa se ha convertido en un negocio de administrador y de abogados, la cartera morosa en la Ley 675 se le debe dar aplicabilidad a el artículo 1654 del Código Civil, que dice que el pago que yo haga se debe de imputar 100% al mes actual y no como lo hacen con el artículo 1653, si se le da aplicabilidad a el artículo 1654 salvamos la sostenibilidad de la Ley 675, porque en este momento es la cartera morosa la que la tiene totalmente invadida y son los administradores pues el abogado los que no lo aplican porque allí estarían perdiendo esa mina de oro que tienen. Muchas gracias

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Jorge Navarro:**

Buenas tardes, pues yo lo que me refería y en el documento que envié respecto a los administradores y del tiempo que deben estar en cada conjunto, por ejemplo en el caso en el conjunto que yo vivo, la

empresa que llegó en el 2018 está atornillada acá, ellos ya se adueñaron de todos los contratos, ya tomaron el de jardinería, todero, también lo de Secretaría, de contador, hasta el contador tiene cosa que es perjudicial.

Y lo que propongo es que se les establezca un límite para estar en los conjuntos, unos 2 o 3 años y de ahí no pueden pasar y se haga un nuevo proceso de escogencia, porque ahí también con la revisoría fiscal, que una revisoría fiscal que ya lleva muchos años y las escoge y ni siquiera se presenta de nuevo con los otros candidatos, sino que le dicen usted quiere seguir y la siguen eligiendo es una revisoría que ha presentado errores en los estados financieros, que es inconveniente para el conjunto.

Además se presentan gastos muy elevados, por ejemplo están cobrando 3 millones por un todero, cuando es una persona que gana millón doscientos, millón trescientos, también establecer como normas en los comités de convivencia que las personas que hagan parte de esos comités sean personas idóneas que se pueden capacitar porque hay personas que entran a eso y son las más conflictivas del conjunto.

También me gustaría profundizar en el tema del consejo de administración, que a veces se pasan de las funciones que ellos tienen y empiezan en ese tema sí estoy como tengo como una duda, la multijunta entraría a ser la misma asamblea general, porque a mí me gustaría más que la asamblea sea la que tome esas decisiones de contratación de administración, de empresa de vigilancia de todos los contratos, pero eso sí con un concepto previo a un comité que sea elegido con la misma asamblea, que ellos den un concepto con eso se toma una decisión fundamentada y se tome, se decida la mejor decisión para el conjunto.

Eso sería como lo más importante y también en el tema de que los consejos, sí sería como limitar los periodos pero no estaba de acuerdo con una señora que habló anteriormente que decía que no se podía limitar está en periodo, para ir redondeando, yo si estaría de acuerdo con el proyecto pero sí que se aclare el tema de la multijunta que si es la misma asamblea o quién sería en este caso, sería como modificar estos aspectos y que salga un buen proyecto que sí es muy necesario porque esta ley ya está ya está obsoleta con lo que ha evolucionado la propiedad horizontal en el país. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Juan Diego Díaz Fuentes:**

Buenas tardes para todos pues mi intervención es muy corta voy a tratar de que también las demás personas que llevan un tiempo aquí también puedan opinar, yo llevo, yo soy abogado llevo 4 años trabajando y asesorando propiedad horizontal, yo pues estoy ubicado en la ciudad de Bucaramanga en departamento de Santander y nosotros pues digamos lo que hemos visto varias situaciones y pues estoy muy de acuerdo con varios ponentes acá el día de hoy, en cuanto a que primero la Ley 675 es una ley demasiado específica, es una ley demasiado integrada es una ley que ha permitido el desarrollo, que efectivamente hay situaciones

que se han presentado donde administradores han tomado ciertas actuaciones de tipo con falta de ética o profesionalismo.

Han habido momentos en los que administradores han sido agredidos por consejos de administración, por residentes por muchas cosas que pues a la final lastiman o eliminan ese aspecto de la propiedad horizontal, yo tengo una serie de menciones pequeñas, cierto.

La primera es digamos que dentro de mis 4 años que yo llevo, digamos, asesorando siempre se han presentado motivos en cuanto a las asambleas, el desarrollo de asamblea siempre ha sido un problema muy grande y pues a pesar de que la pandemia nos golpeó fuerte a todos, nos dejó un buen recurso que es las asambleas virtuales o no presenciales, dentro de la normatividad y dentro del proyecto se muestra esta modificación.

Sin embargo pues le hace falta como es esa fuerza y esa validez, porque es que a la final si yo no puedo estar presencialmente pero puedo estar virtual, porque no poder hacerlo virtual si se ha dado y demostrado que en la virtualidad tiene mucha mayor participación y garantiza ese derecho legal de poder yo ejercer mi derecho al voto y participar dentro de las decisiones.

El segundo punto que pues quisiera tocar, es en cuanto a la creación de los entes reguladores pues para los administradores de propiedad horizontal es muy necesario o creo necesario que exista ese ente regulador como tal pues de vigilancia más que todo, cierto, pero la Ley 675 no debería modificarse en ese aspecto, la Ley 675 lo que debe es mantener su integralidad pero crearse como han dicho la mayoría de los ponentes regular ciertas actividades y ciertas actuaciones dentro de la propiedad horizontal.

Y creo que el proyecto como tal de ley está un poco, voy a atreverme a decir, desfasado en ocasión de que no está ajustado realmente a lo que es la propiedad horizontal y muchos de los que son por ejemplo si no estoy mal la mesa nacional que tuvo la intervención mencionaba que pues no es que se vaya a modificar o lastimar la ley, sino regular ciertas medidas o ciertas actuaciones para que haya mayor integridad, cierto.

Una tercera medida es en cuanto a la especificación de la administración y del consejo de administración, siempre ha existido esta correlación o esta coadministración, que pues en ciertos modos no ha permitido que el administrador pues pueda desarrollar realmente sus funciones, esto limita y pues esa actividad obviamente muchos de los procesos ya están debidamente establecidos en la Ley 675 y están ahí, el problema es que hace falta realmente un estudio de cada uno de nosotros de la Ley 675. Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Santiago Serna Muñoz:**

Sí, muy buenas tardes para todos, son unos temas específicos y hablo en nombre de Santa Sofía club residencial en Armenia (Quindío) y creo que

la ley deja a copropietarios desprotegidos frente al mal actuar de las constructoras, concretamente en el incumplimiento del proyecto de vivienda, ellos aluden a la ley y a la construcción por etapas para decir que compramos por etapas y que no tienen plata y no pueden seguir.

Eso nos deja a nosotros desprotegidos no tenemos como actuar, personalmente he tocado la puerta en MinVivienda, en Súper Sociedades porque la constructora es chilena, en cantidad de entidades y nadie responde por nada, nos dejan absolutamente a los propietarios desprotegidos, solo hasta el año pasado después de dos años de derechos de peticiones a la alcaldía municipal, abrieron un proceso administrativo.

Esto también conlleva el tema de la administración provisional, cuando es nefasta, cuando han despilfarrado los recursos han hecho y desecho junto con el contador, también puse la denuncia en la junta de contadores y dijeron el contador se salva, no tiene ninguna responsabilidad, porque la ley dice que es el administrador.

Entonces este es objeto junto con la mesa provisional embargaron el conjunto y nada pasó y ese es otro vacío que tiene la ley, que solamente le deje al administrador esta responsabilidad contable, cuando ellos contratan contadores que les firman estados financieros y manejan todo el tema pues de plata.

Pero ya lo habló un abogado las expensas de administración, también en el RPH meten ese mico donde dicen que no pagan expensas de administración, 3, 4, años sin pagar lo que deben de los apartamentos y eso los obliga a nos consejeros porque también soy consejero de mi conjunto a instaurar procesos civiles que son años y años para que puedan resolver a favor del conjunto.

Estoy de acuerdo con una posición ahorita de uno de los que hablaron que se requiere una súper una súper que regule no solamente al administrador sino también a las constructoras por sus incumplimientos y en Armenia, Quindío, tenemos que cantidad de personas en esta situación, somos más de 12.000 personas afectadas por incumplimientos de constructoras y no hay quien meta la mano, ni siquiera ahorita que habló MinVivienda eso es mentira, yo lo requerí y me dijeron que no podían hacer nada, que me fuera para la alcaldía y para la SIC, entonces si es un llamado a ustedes los legisladores a que protejan los derechos de nosotros los propietarios.

Muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Khalid Velasco, Gerente General Vanti, Abogado:**

Muchas gracias José, bueno, quería enfocarme en varios aspectos el primero es que con base EN la modificación del artículo 2° el numeral 10 referente a la información como principio y al artículo 3°, con el uso de las tecnologías de la información y la comunicación, tenemos que realizar un enfoque



un poco más definido bajo la ley estatutaria 1266, no dejándola de lado, recuerde que es del 2008 donde se dicta las disposiciones de la hábeas data, es necesario pues tenerla muy presente para que exista una regulación de pronto un poco más efectiva.

También con base al principio número 12 sobre la protección y bienestar de animales domésticos, este inciso debe tener también un enfoque y de pronto tratar de capacitar a las personas que están a cargo de este rol como administradores y consejos de administración, para hacerlo cumplir con base también en la Ley 1801 del 2016, como Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, ya que pues la gente por lo general no lo está conociendo, no está haciendo uso de esas herramientas.

Es indispensable como tal así como se ha especificado en el artículo 93 contar con el registro de los administradores, capacitarlos, el desconocimiento la mayor cantidad de errores que se ven desde el ejercicio de sus funciones, es con base al desconocimiento en la materia, estas decisiones que toman que son a veces arbitrarias o no son equitativas, abundan en error y en su mayoría pues los miembros que conforman los órganos que toman estas decisiones no tienen conocimiento de la Ley 675, muchos administradores y consejos de administración son elegidos porque quizá por afán porque no hay otras personas que se convoquen o siguen repitiendo año tras año errores, porque no están conociendo esa norma no están siendo capacitados.

Esa responsabilidad debemos enfocarla y hacerlos acreedores de ese desconocimiento para que sientan de verdad el peso de la responsabilidad que están siendo merecedores y con base en eso entonces implementar o exigir unas herramientas para lograr ese cumplimiento, ¿cuáles son esas herramientas? pues contar con un código de ética eficiente, un manual de procedimientos de comité de convivencia, el manual de procedimientos del Consejo de administración, el manual de procedimientos del administrador, del revisor fiscal, el código de ética del administrador ellos no pueden desconocer ningún tipo de decisión o conducta o como tal el acceso a la información que se debe tener.

Exigir también, en ese orden de ideas, la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, porque hay muchas agrupaciones que hoy por hoy siguen con esos reglamentos llenos de vacíos que impiden el correcto funcionamiento de lo que es la propiedad horizontal, el sistema de hábeas data como tratamiento de información, no tienen un manual, un sistema tampoco reglamentado o regulado, y pues están tomando decisiones que son un vaivén en cuanto a todo ese proceso.

El sistema de hábeas data como les venía diciendo para poder tener acceso a la información que es algo que se está desconociendo, la capacitación de los administradores hay muchos derechos de

petición que están recepcionando y no se pueden responder como base en un fundamento jurídico, porque muchos de ellos no conocen la norma como tal, no son abogados, necesitan entonces acceder a un tercero, entonces necesitamos una continua capacitación.

Listo, muchas gracias.

#### **La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Wilson Vásquez Antolínez:**

Sí señor muchas gracias, entonces les comento mis observaciones respecto al escrito del Proyecto de ley, sobre las mayorías calificadas, no se usa mucho pero queda otra vez el vacío de que no hay una posibilidad de citarla si la gente no va, el tema de la apatía muy grande en cuanto a asistir a asambleas y no queda la posibilidad de que una segunda, o tercera, o cuarta, se pueda tomar decisiones si no hay mayoría calificada no se puede y debería quedar esa posibilidad pues como les digo la apatía muy grande en cuanto a la asistencia a las asambleas.

En cuanto a la diferencia ente el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal, no sé si aquí sea el espacio en esta ley para dejar eso claro, porque pareciera que el reglamento lo contiene todo, y uno ve que el reglamento y el manual es como una mezcla, una repetición, si se pudiera revisar ese tema sería muy bueno.

Sobre la modificación del artículo segundo, principios numeral 11 habla de la accesibilidad, el tema de que las propiedades horizontales deben tener o ser accesibles a personas con discapacidad y no se habla de un tiempo, ni antigüedad en las instalaciones, pensaría yo que eso está muy bien, pero para construcciones nuevas, pensar en construcciones viejas, antiguas, que no tienen ni siquiera el espacio para estas adecuaciones es bien complicado y es un tema bastante costoso; entonces la propuesta es que esto sea obligatorio por supuesto para edificaciones nuevas.

El tema de digitalización, también deseable, muy bueno que todo este digital, excelente, pero eso tiene costo, así se diga que no, eso tiene costo volver digital las cosas, pensaría que debe ser un tema opcional, que cuando la gente dice que si estuviera digital yo lo miro, eso es carreta, la mayoría de la gente no mira las cosas es por pura apatía, si usted quiere ver el documento, busque lo y se lo entregamos, entonces la propuesta es que esto sea opcional.

El artículo 37 que habla de integración y de alcance de las decisiones de la asamblea creo que contradice lo que dice anteriormente sobre el tema de los votos que van por coeficiente, aquí dice que son por coeficiente y en otra parte dice que las decisiones que no tengan carácter de dinero son por unidad, pensaría que toda decisión debe quedar por coeficiente para no enredarnos, toda votación debe ser hecha por votación con coeficiente y ninguna por unidad.

Hay una parte que dice que siempre que un residente o propietario cite de manera expresa el reglamento, se le debe dar de manera accesible,

esto significaría entiendo yo que si una persona con discapacidad, es ciega o tiene problemas de visión hay que dárselo en braille o en audio no sé, si es así me parece que...

Las reuniones de segunda convocatoria, habla de hacerla la tercera semana a las 8:00 de la noche, demasiado detalle, para que poner a las 8:00 de la noche una convocatoria, una ley no debería entrar en esos detalles y nos causa o nos pone trabas.

Y por último definitivamente esta ley, ni ninguna va a acabar la corrupción, es un tema de nosotros los dueños, empoderarnos, tomar el poder, tomar decisiones, nadie nos va a arreglar esto con ninguna ley. Muchas gracias.

**La Presidencia ofrece el uso de la palabra al ciudadano Ezequiel Korn:**

Doctor Uscátegui muchas gracias, un gusto, comparezco como constructor de vivienda turística, comparezco solicitando claridad especialmente en lo que tiene que ver con la definición de esa institución, más allá del debate si se permite o se prohíbe por la asamblea o cual de las dos debe autorizarse o prohibirse, lo cierto es que la vivienda turística no tiene definición legal solamente reglamentaria y en mi opinión una definición circular.

Y eso tiene un problema grande, porque tiene una interacción con los usos del suelo que no está resuelta, la vivienda turística no se ha definido

como un ejercicio que se hace en la vivienda, todavía hay ciudades de Colombia, por ejemplo Medellín donde para ejercer la vivienda turística se debe licenciar un edificio como tal y eso es una clara antinomia, porque una autorización no puede provenir tanto del reglamento de propiedad horizontal si es que ya se autoriza por la licencia de construcción.

Ese llamado a la claridad se lo propongo de la siguiente manera y también para atender a la intervención de Mauricio Toro, el artículo 73 si se elimina me parece bien, yo creo que la regulación existente es suficiente, eliminar el artículo 73 mantener la posibilidad de propiedades horizontales de propósito único para vivienda turística en el numeral noveno del artículo quinto, sostener esa disposición y esa posibilidad.

Y por último definir con claridad que la vivienda turística se ejerce en edificios residenciales, solamente así se puede saldar la interacción entre el régimen urbanístico y el régimen de turismo eso es todo, muchas gracias congresista.

**De conformidad con la Ley 5ª de 1992, se publican los documentos radicados en el correo de la Comisión Primera del Honorable Senado de la República. [comision.primera@senado.gov.co](mailto:comision.primera@senado.gov.co) y se envía los archivos a los honorables Senadores miembros de la Comisión Primera de Senado.**

<p>Bogotá, Abril 18 de 2022</p> <p>Señores Senadores Comisión Primera del Honorable Senado de la República de Colombia Bogotá</p> <p>Ref: Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara Asunto: Solicitud de Intervención – Vivienda Turística</p> <p>Honorables Senadores:</p> <p>Dentro del marco del artículo 231 de la ley 5 de 1992 me permito respetuosamente solicitar un espacio para realizar intervención en la audiencia pública de la referencia, que se llevará a cabo el día 21 de abril de 2022, con el propósito de poner de presente los siguientes</p>	<p>puntos a considerarse, todos ellos relativos al servicio de alojamiento en propiedades horizontales destinadas a la vivienda:</p> <p>Más allá de la decisión que asuma el Honorable Congreso de la República respecto de los requisitos que han de cumplirse a efectos de que se permita la prestación de servicios de alojamiento en las unidades de vivienda sometidas a propiedad horizontal (las denominadas vivienda turísticas), bien sea que se exija la autorización expresa en el reglamento de propiedad horizontal o no, <b>lo cierto es que existe un enorme vacío normativo de orden legal en cuanto a la definición propiamente dicha del concepto de vivienda turística.</b> En ninguna disposición de la ley colombiana se precisa una adecuada definición de ese concepto, lo que origina antinomias especialmente en la interacción que tiene la normativa turística y la normativa urbanística. Es <b>supremamente relevante</b> que el honorable Congreso estipule una definición de orden legal que indique que la prestación de servicios de vivienda turística o los servicios de alojamiento en propiedad horizontal son por definición servicios que se predicen de inmuebles cuya naturaleza <b>urbanística es residencial.</b> Por supuesto deben cumplirse los requisitos específicos de la permisión en el reglamento de propiedad horizontal y la obtención del Registro Nacional del Turismo, pero debe además quedar claro que <b>no se requiere la autorización de la prestación de servicios de vivienda turística desde la licencia de construcción, pues en esencia se trata de un servicio que se presta sobre la vivienda (o sea, sobre unidades residenciales).</b></p> <p>Lo anterior es supremamente relevante por cuanto separaría los requisitos que han de cumplirse dentro del marco de la normativa turística y las exigencias urbanísticas. En algunos municipios de Colombia (Medellín, por ejemplo), que es de las ciudades con mayor atracción de turismo y de manera cada vez más creciente), la vivienda turística solo se autoriza si se incluye específicamente como un uso autorizado en la licencia de construcción, y este asunto es absolutamente contrario al espíritu de la institución jurídica precitada. Piénsese que si la autorización de prestar servicios turísticos en la vivienda tuviese que provenir de la licencia, sería absolutamente inútil referirse a si lo permite o lo prohíbe el reglamento de propiedad horizontal. Y en cambio, si por cuenta de una correcta definición de la vivienda turística a nivel legal se dejara claramente establecido que se trata de un servicio que se presta sobre unidades residenciales, se removerían los impedimentos relativos a conseguir la autorización en una licencia de construcción.</p> <p>Es cierto que el Decreto 1074 de 2015 Sector Comercio, Industria y Turismo define las viviendas turísticas como "Unidades privadas, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente destinada total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico según su capacidad, a una o más personas. Pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición". Pero es igualmente cierto que dicha definición deja por fuera hacer referencia a la naturaleza urbanística de las que denomina "unidades privadas". Debe ser objeto de absoluta claridad que dentro de dichas "unidades privadas" cabe el concepto de unidades residenciales, es decir, apartamentos puros y simples. Por último, la definición que se esboza debe ser clara además en que la vivienda turística no es una institución propia del régimen urbanístico de usos del suelo, pues en tal interpretación radican los vacíos normativos y las antinomias.</p> <p>En otras palabras, y a manera de resumen, es supremamente relevante que se defina que la vivienda turística no es y no puede ser un uso del suelo autónomo, sino que se trata de una forma de explotar económicamente una vivienda (residencial), tal como lo sería un contrato de arrendamiento urbano. O más bien, que vía una definición contenida en el proyecto de ley se dé respuesta a la pregunta <b>¿se requiere o no se requiere que la vivienda turística sea un uso autorizado en la licencia de construcción para que se pueda ejercer, sin perjuicio de los demás requisitos?</b></p>
---	---

Al respecto se adjunta concepto emitido por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo donde claramente se indica que la vivienda turística se puede prestar en unidades residenciales, siempre que se cumplan con los requisitos que establece la normativa del sector turístico (autorización en reglamento de propiedad horizontal e inscripción en registro nacional de turismo, principalmente), pero sin necesidad de que adicionalmente se cumplan requisitos de orden urbanístico como contar con licencia de construcción que expresamente autorice el uso de vivienda turística.

Cordialmente,

Ezequiel Korn  
C.C. 1020795896  
Email: [ezequielkorn@gmail.com](mailto:ezequielkorn@gmail.com)

Radicado relacionada No.

OAJ  
Bogota D.C, 22 de abril de 2020  
Doctor Ezequiel Korn  
ezequielkorn@gmail.com

Asunto : Respuesta petición - Vivienda Turística

Respetado Doctor:

La suscrita Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo se permite dar respuesta a la petición del asunto, en los siguientes términos:

1.- **Antecedentes**

El artículo 61 de la Ley 300 de 1996 establece que todos los prestadores de servicios turísticos deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo como requisito previo al funcionamiento. El artículo 62 de la misma Ley, modificado por el artículo 145 del Decreto Ley 2106 de 2019, establece que son prestadores de servicios turísticos "Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas". (Negrilla fuera de texto)

Así las cosas, el artículo 2.2.4.4.12.2. del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015 define las Viviendas Turísticas como "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."

De acuerdo con esta definición la normatividad turística establece algunos requisitos que deben cumplir las Viviendas Turísticas para su funcionamiento e inscripción en el Registro Nacional de Turismo: Es así como del citado artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 145 del Decreto Ley 2106 de 2019, en concordancia con el artículo 76 de la Ley 300 de 1996, la obtención del registro es requisito previo y obligatorio para la prestación del servicio turístico.

En cuanto a la contribución parafiscal, el numeral 2 del artículo 3 de la Ley 1101 de 2006 considera que son aportantes de la contribución parafiscal "Las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, cuyas ventas anuales sean superiores a los 50 smlmv, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas. En el caso de las viviendas turísticas ubicadas en los territorios indígenas se aplicará la contribución a aquellas cuyas ventas anuales sean superiores a los 100 smlmv". (Negrilla fuera de texto) En este sentido, el artículo 2.2.4.2.1.4. del Decreto 1074 de 2015 establece que la base gravable de la contribución parafiscal es el monto de los ingresos operacionales obtenidos por los aportantes, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 2º de la Ley 1101 de 2006, para los prestadores de servicios turísticos cuya remuneración principal consiste en una comisión o porcentaje de las ventas, se entenderá por ingresos operacionales el valor de las comisiones percibidas. Por lo tanto, la tarifa

correspondiente para las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente será del 2.5 por mil de los ingresos operacionales. Igualmente, el Decreto Único Reglamentario establece en su artículo 2.2.4.4.12.4. que "los prestadores del servicio de alojamiento turístico son responsables de la información contenida en el medio de publicidad que utilice directamente para la promoción de sus servicios, deberán publicar el número de Registro Nacional de Turismo y responderán por la correcta prestación de los servicios ofertados conforme con las características anunciadas."

- a) Presentar documentación falsa o adulterada al Ministerio de Desarrollo Económico o a las entidades oficiales que la solicitan;
  - b) Utilizar publicidad engañosa o que induzca a error al público sobre precios, calidad o cobertura del servicio turístico ofrecido;
  - c) Ofrecer información engañosa o dar lugar a error en el público respecto de la modalidad del contrato, la naturaleza jurídica de los derechos surgidos del mismo y sus condiciones o sobre las características de los servicios turísticos ofrecidos y los derechos y obligaciones de los turistas;
  - d) Incumplir los servicios ofrecidos a los turistas;
  - e) Incumplir las obligaciones frente a las autoridades de turismo;
  - f) Infringir las normas que regulan la actividad turística;
  - g) Operar sin el previo registro de que trata el artículo 61 de la presente Ley".
- Por su parte, el artículo 72 establece las sanciones de carácter administrativo cuando el prestador de servicios turísticos incurra en las citadas infracciones.

2.- **Consideraciones y conclusión**  
Posterior a la reseña de normas contenidas en el ordenamiento jurídico superior, es claro que las Viviendas turísticas son prestadores de servicios turísticos, y se definen como "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 lo tanto, el servicio podrá prestarse en inmuebles residenciales o cualquier otro tipo de inmueble cuya destinación corresponda a esta definición.

A su turno, como prestadoras de servicios turísticos se encuentran obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y a informar si el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal donde se va a prestar el alojamiento está autorizado para la prestación del servicio de vivienda turística.

Esta definición fue prevista en el decreto reglamentario emitido por el Gobierno Nacional, Presidencia de la República y Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y no puede ser objeto de modificación vía reglamentación interna de los distritos o municipios, en cuanto la clasificación de tipos de alojamiento está expresamente señalada en la citada norma reglamentaria.

Cabe aclarar, que las Viviendas Turísticas, como prestadores de servicios turísticos, podrán ser objeto de sanciones por las autoridades cuando incurran en algunas de las conductas tipificadas en el artículo 71 de la Ley 300 de 1996.

Además, son consideradas aportantes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo cuando sus ventas anuales sean superiores a 50 salarios mínimos mensuales legales vigentes. De conformidad con el Decreto 1074 de 2015, la tarifa gravable que aplica es la contribución, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autorización, ni sello.

Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la Ley 527 de 1999 y la resolución 2017 de 2012.

Cordialmente,  
**IVETT LORENA ASANABRIGAITAN**  
**JEFE OFICINA ASESORA JURIDICA**  
**OFICINA ASESORA JURIDICA**

CopiaIntr:  
CopiaExt:  
Folios:  
3  
Anexos  
Nombre anexos:

Elaboró: NICOLÁS ZAPATA TORON

### COMUNICACIÓN Y TECNOLOGÍA EN EL MUNDO DE HOY APLICADA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Un cordial saludo, a todos y cada uno de los presentes en esta Audiencia Pública presencial y digital

La Comunicación es inherente al Ser Humano, el Ser Humano es inherente a la Sociedad, la Tecnología hoy es inherente a la Sociedad y al Desarrollo Urbanístico actual, las Smart Cities o Ciudades Inteligentes son hoy inherentes al Desarrollo Urbanístico, y como consecuencia lógica de este desarrollo comunicacional y tecnológico, los Edificios Smart o Edificios Inteligentes, el Smart Management o Administración Inteligente de las copropiedades, y los Smart Citizens o Ciudadanos Inteligentes, son hoy en el 2022, el GRAN MUNDO REAL de este universo llamado LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

Un elemento estructural y significativo de este MUNDO REAL hoy, es la VELOCIDAD DE ACCESO, LA COMPUTACIÓN CUÁNTICA, pasar de los bits a los qbits, LA 5G, LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL, LOS SENSORES, LA CYBERSEGURIDAD, las plataformas como EL CLOUD COMPUTING,

Computación en la nube, BLOCKCHAIN, Cadena de bloques, LA BIG DATA, El mundo de los datos, EL BUSINESS INTELLIGENCE, Inteligencia de negocios, EL MACHINE LEARNING, Aprendizaje automático, EL DEEP LEARNING, Aprendizaje profundo, EL IOT Internet de las cosas, EL SOCIAL MEDIA, Las redes sociales, LAS ORGANIZACIONES EXPONENCIALES, con sus 10 atributos, LA ERA DEL CAPITALISMO DE VIGILANCIA, ¿De qué forma se mercantilizan los datos personales y qué efectos tiene eso sobre las personas? EL METAVERSO, el nuevo mundo digital 3D, Todo esto no es una moda... no es una simple Tendencia, es HOY ese gran MUNDO REAL COMUNICACIONAL Y TECNOLÓGICO en el que vivimos...

Traer a colación un ejemplo práctico como LOS CARROS AUTÓNOMOS, que para su correcto funcionamiento dependen de la VELOCIDAD DE ACCESO, LA 5G, LA BIG DATA, EL MACHINE Y EL DEEP LEARNING en simultánea, para operar un vehículo sin conductor o piloto y que producto de esto, se reducen en más de un 90% los índices de accidentalidad, los cuales son dependencia directa de error humano, cambia el panorama del desarrollo comunicacional y tecnológico, así como la competitividad de este sector de la Industria.

De igual manera vemos como el AIRBNB a nivel global a través de un aplicativo ha transformado el Mundo Turístico, el mundo Hotelero y por supuesto está impactando el mundo Inmobiliario.

La Vivienda SMART, mediante Sensores en el IOT INTERNET DE LAS COSAS, en donde los

ELECTRODOMESTICOS SMART o electrodomésticos inteligentes, ya son una realidad hoy, al igual que los carros autónomos, los cuales se estandarizan a nivel global muy rápido en el tiempo, son el futuro inmediato que viviremos en el día a día de las Copropiedades.

Un dato muy importante y no menor en nuestro País, son las 140.000 vacantes disponibles en la Industria Tecnológica en temas de programación y cuarta revolución industrial, en el cual el MINTIC viene trabajando arduamente en las nuevas generaciones, que muy pronto en el tiempo son los nuevos copropietarios y que traen en su ADN, el lenguaje tecnológico, el lenguaje iconográfico.

Por supuesto allí no se reflejan los más de 150.000 administradores de propiedad horizontal (soy orgullosamente TECNÓLOGO SENA en Gestión de Administración de Propiedad Horizontal) que hoy la gran mayoría somos adultos o adultos mayores realizando este oficio, portadores de una gran brecha, es decir con una falta de formación y un gran desconocimiento digital, que nos llama a estar actualizados y competitivos en el mercado de la Administración de Copropiedades en el mundo de hoy.

El Administrador Smart o Administrador Inteligente en la Propiedad Horizontal podría compararse a manera de símil con un PILOTO DE UN AIRBUS 380, una aeronave de última generación.

Este piloto se sienta en su cabina de mando y a través de comunicación, tecnología, indicadores y equipo de apoyo en tierra, tiene en sus manos el control absoluto de la nave, y su margen de error es mínimo, puesto que de ocurrir es letal y catastrófico.

Un Administrador Smart de manera similar en la Propiedad Horizontal se sienta en su cabina de mando y a través de comunicación, tecnología, indicadores y equipo de apoyo como el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, tiene en sus manos el control absoluto de la copropiedad, siempre con la premisa del BIEN COMÚN, así como el Bienestar y la Calidad de Vida de los residentes y copropietarios.

Por su parte, la crisis de COVID-19 ha alcanzado a todos los rincones de nuestro planeta. El virus en sí se ha cobrado muchas vidas y los confinamientos vividos en muchos países han destruido puestos de trabajo y empresas.

En todo el mundo, los medios de vida de los trabajadores de diferentes sectores se han visto profundamente afectados por los confinamientos y las medidas de distanciamiento físico.

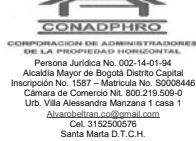
Además del impacto económico, político y social que ha representado alrededor del mundo la Pandemia del COVID 19, supone también otros cambios importantes, resulta interesante la manera en que las personas han adoptado la tecnología a sus actividades diarias, un panorama que se vislumbraba desde hace varios años, pero que, debido a las circunstancias actuales, se ha "obligado" a los individuos a comprender, adoptar y utilizar aparatos electrónicos de manera casi inevitable, es decir la TECNOLOGÍA DEJÓ DE SER UNA OPCIÓN Y SE CONVIRTIÓ EN UNA OBLIGACIÓN EN EL MUNDO REAL HOY.

La Experiencia que estamos viviendo actualmente es muy importante, porque una vez que esta pandemia logre controlarse, no será posible regresar a un "antes": el uso de tecnología ha sido clave en su papel y se vislumbra la apuesta por una forma de vida que habría tomado 10 años en adoptarse, pero que ha acelerado su transición en tan solo unos cuantos meses, a consecuencia de la pandemia. Después de todo, esta sociedad y las nuevas generaciones, se han insertado ya, a un mundo que parecía lejano y hoy es EL MUNDO REAL en el día a día. En REFERENCIA DIRECTA al artículo 3A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA"

Concluyo manifestando que:  
**LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA NO DEBE DEPENDER DE UN ARTÍCULO O DE UNA LEY** para apropiarse la comunicación y tecnología de última generación, para dar el salto cuántico, para migrar a la Cuarta Revolución Industrial, así lo han hecho los más de 120 sectores de la industria a nivel global, quienes migraron a la tecnología de última generación por NECESIDAD Y COMPETITIVIDAD, de manera independiente a un marco legal obligatorio... y es necesario manifestar que administrar una copropiedad hoy en Colombia, a través de un revisor tecnológico, basados en una página web, como la gran panacea de desarrollo, que en su momento en la década de los 80 y de los 90s fueron la solución tecnológica... HOY LA MEJOR SOLUCIÓN, ESTÁ EN MANOS

**DE LA COMUNICACIÓN Y TECNOLOGÍA DE ÚLTIMA GENERACIÓN CON SUS CONSTANTES DESARROLLOS Y ACTUALIZACIONES.**

**BIENVENIDA LA COMUNICACIÓN Y TECNOLOGÍA DE ÚLTIMA GENERACIÓN A LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA** con proyección exponencial y apertura total en la cuarta revolución industrial, por NECESIDAD Y COMPETITIVIDAD de la Industria Inmobiliaria en Colombia.



Santa Marta D.T.C.H. 16 de octubre de 2021

Señor Doctor  
**GERMAN VARON CONTRINO**  
 PONENTE PROYECTO 511/21

**COMISION PRIMERA SENADO DE LA REPUBLICA**  
 E. S. D.  
**Ref. ANALISIS AL PROYECTO 511/21 DE REFORMA A**

En mi calidad de Presidente de la **CORPORACION DE ADMINISTRADORES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONADPHRO**, conformada en el año 1994 por firmas de administración, como lo es la firma que Gerencio ADRIPH LTDA, entre otras actividades dado que constitui el ECAPH Escuela de capacitación en administración de la propiedad horizontal, como persona estudiosa de dicho Régimen legal y especial diferente a otros regímenes similares. Desde hace 39 años, me dedique de lleno a investigar en primer lugar los problemas de construcción de mi Conjunto, encontrando problemas de tipo constructivo, por falta de mte2 de área privada, frente a la oferta y escrituración de propiedad del inmueble adjudicado por el FNA, pero a la vez, me dedico de lleno a investigar proyectos, capacitar, reformar reglamentos, asesorar, y escribir libros sobre los diferentes temas y áreas de la administración, como son el legal, administrativo, financiero y operativo, prestando servicios de administración provisional o definitiva, pero sobre todo capacitando a la población sobre este régimen y similares durante 4 décadas de servicio a estas comunidades.

En mi pasado, fui la persona que hizo investigar a la entidad financiadora de vivienda FNAV y a las constructoras, por eso se ordenó una investigación en 1982 y se destapo la olla podrida en dicha entidad, dado que intervino el presidente de la época, y procedió a reestructurar dicha entidad y por eso esta entidad, presta un gran servicio hoy en día adjudicando vivienda, no solo al sector oficial si no al privado.

De igual forma e investigado a cientos de constructoras, que no responden por vicios en la construcción, llevándolos a conciliar y cumplir con lo ofrecido, problemas estos últimos que subsisten, sin importar el estrato social y que se acentúan hoy en día.

De lleno me dedique a informar a los funcionarios públicos, la forma de protegerse contra estas fallas del servicio del Estado y que conllevaron a un negocio con las constructoras, situación que vemos que hoy en día se volvió una costumbre mercantil, comenzando por los profesionales de la construcción de proyectos, como es el Curador, el Notario, Registro, Agustín Codazzi, y Catastro, los problemas están a la orden del día, y sobre todo en el Régimen de propiedad horizontal, en el cual no se brinda ni siquiera una inducción, en el sentido de como está estructurado, este sistema de convivencia ciudadana, donde según estadísticas somos 27 millones de personas, es usted Señor Senador, el último recurso que tenemos los ciudadanos, para que se analice, por lo menos, estos temas que mencionaremos y que nos genera zozobra como Colombianos, de bien, y que queremos nuestra profesión de inmobiliarios, porque somos como empresarios, los que contamos cientos de personas, para que nos colaboren en la administración de edificios, conjuntos, en la propiedad horizontal y el régimen similar como son las UIC y Condominios campesinos.

Nuestra organización asocia a firmas de administración, hicimos parte de la discusión y aprobación en el Congreso de la Ley 675/2001 y logramos ser oídos en nuestras inquietudes como administradores del régimen y como ciudadanos, por esas mismas razones, como expertos hemos expuesto algunas situaciones, sin ser oídos por la Cámara de Representantes en los dos (2) debates y audiencia pública llevada a cabo este año en el primer semestre, donde participé 63 organizaciones y personas, como tampoco se consideraron las observaciones de las entidades del Estado, como son mi vivienda, viceministerio de hacienda, turismo y otras organizaciones, pero en fin, estamos tratando de ser oídos, por lo menos en algunas situaciones del proyecto que hemos visto y analizado, pero que nos afectará, por las consecuencias de la implementación y en relación a los mismos reglamentos, que se tendría que reformar de miles y miles de edificios, y conjuntos, según los distintos usos del suelo y de regímenes similares como son la UIC y Condominios Campesinos.

**A continuación, enumeramos algunos de las iniciativas, más sentidas, y que vemos generar problemas, los cuales hacen parte del proyecto 511/21 Senado, proyecto tal y como está acordado, hasta la fecha.**

Estamos confiando Señores Senadores y en especial señor PONENTE y en su calidad de Presidente de la Comisión primera del Senado, solicitamos nos colabore, dado que conocemos que el último proyecto publicado en la Gaceta No. 785 del 16 de Julio/21, es el que entrara a debate en la comisión primera. Solicitamos nos colabore en revisar por lo menos estos puntos, que le mencionaremos a continuación, a nombre de los empresarios en el campo de la administración de inmuebles inmobiliarios a nivel internacional según la CIU-REV. 4, pero que la comunidad le sabrá agradecer, porque sería la voz del pueblo en el Senado, que es donde se archivera o aprobará, lo cual nos preocupa en especial por algunos de los temas, que pensamos que se tomó a la ligera y requiere un análisis de las consecuencias, en caso de ser aprobado en especial este año.

**1.- ESTADÍSTICAS DEL DANE** tenemos claro, que existimos 51 millones de habitantes de los cuales 12 son del área rural campesinos y los demás del área

urbana o sea como 39 millones de los cuales aproximadamente conviven en el régimen de P.H. 27 millones el resto en NO P.H. serían 12 millones. Este pequeño análisis, lo hacemos, por lo siguiente: Si se aprueba este proyecto, se van a presentar unos problemas mayores a los de hoy en día, las estadísticas que motivan al reforma a la ley, consideramos no reflejan la realidad que vivimos actualmente en la PROPIEDAD HORIZONTAL, ni Regímenes similares, ni la del Dane, min vivienda, IDPAC etc. tan solo las oficinas de Catastro llevan mejor la estadísticas de construcción de la propiedad horizontal y la No propiedad horizontal, en especial la de Bogotá, no se nos debe olvidar que está catalogada esta ley la mejor de Latinoamérica, y es cierto, los expertos conocemos las razones del porqué, se diferencias de otras clases de organizaciones de otros países de Latinoamérica, que se quedaron en el régimen de comunidad.

**2.- ART. 2 - ADICIONAR EL ART. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Al régimen de P.H. podrán ser sometidos los inmuebles los predios r resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural. En el área rural donde existe la vivienda campesina y las parcelaciones, en especial las destinadas a vivienda como Condominios campesinos, deben permanecer así, solucionando la situación de vivienda en mejores condiciones del campesino, en el denominado vivienda campesina, porque lo relacionado con los condominios campesinos, estos se han incrementado en el área rural y extensión urbana alrededor de las poblaciones y ciudades, por lo general sus propietarios son personas en cierta forma pudientes compran un terreno en una parcelación y construyen su vivienda con sus propios recursos, por lo general, cuando con vías de acceso denominadas zonas de cesión tipo b, por el Pot ley 388/97 y por los Pot Municipales y Distritales.

Ahora porque ese incremento, la necesidad de vivienda en el área urbana, sencillo en el año 1950 en adelante, se presentó un desplazamiento de la poblaciones a las grandes ciudades, por eso la ley 182/48 fue la solución para facilitar la construcción y cumplir el objetivo del estado, como bien lo expresa el tratadista Lucia Patiño Núñez en sus libros de por que se justifica la P.H.

**2.1. Problemática respecto al Proyecto 511/21,** este proyecto menciona en varios de sus artículos que la propiedad horizontal, **se va a autorizar en zona rural, no solo urbana,** ver norma transcrita de adición a la ley actual, esto es **urbanizar el campo con edificios o vivienda Vpo y Vie,** estratos sociales no solo 1,2, 3 si no estratos 4,5, y 6 sobre todo en ciertas áreas de turismo ecológicas y de control ambiental, cerca de los ríos o playas, es decir desean se incremente la construcción de núcleos poblacionales, sin los servicios públicos básicos, de resorte del Estado en lo urbano y del sector privado de la construcción, por eso en el año 2006 se prohibieron las parcelas con menos de 1.000, Decreto 097/06, porque ni el Estado, tiene los recursos para sufragar estas necesidades de estos grupos poblacionales.

Daría quien va a abastecer en alimentos, a una población de 39 millones de seres humanos, si acabamos y urbanizamos el campo.

**2.2. Caso, CONDOMINIOS CAMPESTRES.** Si se aprueba las parcelaciones o condominios campesinos de ser propiedad horizontal, entra a existir dos clases de bienes y derechos, bien privado y exclusivo y bien de copropiedad o derecho compartido o colindaridad.

Cuando hoy en día en los condominios no existe bienes comunes ni copropiedad sobre el terreno y la construcción externa de las casas, como muros, fachada, cielo raso etc. Y con respeto es un despropósito convertir las áreas públicas de cesión tipo b, en áreas privadas y comunes, más cuando todo los propietarios de vivienda campesinos tenemos escrituras del terreno y la construcción, no tiene sentido que el área pública se convierta por una ley o reglamento como sucede actualmente en bienes privados comunes, eso no es así, y el Consejo de Estado se pronunció al respecto hace unos años, por un caso que sucedió en un condominio en un Departamento del interior de Colombia.

No podemos entender que nuestras casas en condominios campesinos, cuando tenemos un terreno y una construcción ahora por el ministerio de una ley, el terreno y la construcción entre a ser una copropiedad o bien común de todos los copropietarios de las demás parcelas y las zonas de acceso públicas, entren a ser privados y de los propietarios de las "parcelas" cuando tenemos planes de licencia, escrituras, matriculas, ocultas catastrales a nuestro nombre y por ministerio de una ley solo exista lo privado al interior de cada casa, es no es justo y no tiene sentido, que pensaran los propietarios de cientos y miles de Condominios, que por una ley se la expropiaron, para que sea de la comunidad como un bien común, como si fuera una propiedad horizontal, cuando no lo es.

**3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PROYECTO 511/21**

**3.1.- ARGUMENTO AJUDADO PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Las estadísticas lo dicen todo del Dane, Min vivienda, Idpac. En el sentido que no reflejan una realidad económica o legal, para motivar, 53 adiciones o 20 modificaciones, en total 73 de una Ley 675/2001 de solo 62 artículos de la p.h. estas estadísticas no son verdaderas, basta revisar el número de reclamaciones en 20 años de vigencia de la ley, son 24 sentencia Corte constitucional, más de 250 tutelas por violación a la constitución, además de los pronunciamientos de las otras cortes, corte suprema de justicia, consejo de estado, tribunales y juzgados civiles.

**3.2.- ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Régimen de comunidad 1.873 el mandato, ley 95 1890 - no es solo las leyes 182/48, 16/65, que mencionan en la exposición de motivos, esta también la Ley 428/97 que dieron origen a la ley 675/01, sin olvidar el régimen de comunidad y del administrador de la comunidad, que no han sido derogadas, pero que son el soporte de la comunidad y del administrador de la comunidad, todas estas normas incluido el CGP complementan y las normas urbanísticas este régimen de la propiedad horizontal actual.

**3.3.- LA IMPORTANCIA DE LA P. H. EN LA ACTUALIDAD.**

Las Estadísticas del DANE en Construcción No aplica a la p.h. dado que menciona apartamentos, casas, oficinas, locales, pero no todos son de la P.H. de todas formas en el caso de Bogotá, catastro si tiene unas estadísticas de P.H. y no P.H. que marca un precedente a nivel nacional. Pero si revisa importancia la P.H. dado que son 27 millones de personas que conviven en este régimen aproximadamente.

**3.4.- INICIATIVAS PREVIAS SOBRE LA MATERIA.**

Son más de 14 iniciativas, 1946, 1993, 1999, 2010 (2), 2014- 2015 (4) - 2016 - 2018 - 1993 - 1999 y no solo las mencionadas - todas han sido archivadas, porque no amentaban la reforma a la ley o su derogatoria, ni adición ni modificaciones por ser una ley que permite regular en el reglamento según sea el caso el uso del suelo lo que consideren los propietarios mientras no afecten la ley.

**3.5.- ARTICULADO PROPUESTO -** Dividen este numeral en 7 ejes, como son, 1 sistema de registro - 5.1 Repetido, 2 inducción régimen comunitario, 5.7 repetido-3 inspección, vigilancia y control, 5-8 repetido 4. V. turística 5.9 repetido 5 modificación órganos, 5.10 repetido, 6 entrega de bienes comunes., 5.11 repetido, 7- Tecnologías, 5.12 repetido. Estos temas se tratarán a continuación.

**4-1 SISTEMA DE REGISTRO Y SANCIONES A LOS ADMINISTRADORES.**

Estabamos según la CIU-REV. 4 de clasificación de actividades económicas a nivel internacional adoptadas en Colombia, mediante decretos del DANE, DIAN y CAMARA DE COMERCIO, por ser inmobiliarios los administradores personas naturales y jurídicas, de edificios y conjuntos, riéndose por el CC, art. 20 de venta de servicios y 10 de "presumir por vender servicios un profesional, lo cual quiere decir que el registro lo debe llevar las cámaras de comercio y quien ejerce las sanciones es la SIC según el estatuto del consumidor ley 1480/2011 ADEMÁS de ser el administrador un mandatario según la corte constitucional y sus funciones son de ley.

**4-2 CRITERIO CONSTITUCIONAL Y JURISPRUDENCIAL DE IDONEIDAD.**

Riesgo social en el campo del cargo del administrador como una carrera profesional para que se presuma idóneo. **Debe ser una ley exclusiva, no dentro del régimen de la P.H. - además recuerdo que el administrador es un Inmobiliario según la CIU-REV. 4 A.C. es considerado un profesional al sr un inmobiliario que vende servicios a las comunidades y existe una presunción de idoneidad, como se presume de las demás actividades económicas y de las profesiones liberales.**

**4-3 RIESGO SOCIAL ACTIVIDAD DE ADMINISTRADOR**

Con estas estadísticas no hablar, no es un riesgo social, hasta la Mesa Distal de la P.H. hace años, expreso que no lo era, y si vemos las estadísticas, es más riesgosa la administración a cargo de los órganos de la P.I.

**VER LEY 95 DE 1890** régimen del administrador de la comunidad, se le prohibe manejar recursos sin otorgar una garantía. Art. 24.

**4-4 INTERES GENERAL DERECHOS INDIVIDUALES JURISPRUDENCIA**

Este punto trata sobre el interés social, general frente al interés particular o propiedad privada, en el caso de la PH.

**Los principios de razonabilidad y proporcionalidad, debe conciliarse con los intereses particulares, principalmente con los derechos fundamntales.**

**4-5 REQUISITOS PARA ACREDITAR LA IDONEIDAD.**

Igual al punto 5.2 - 5.3. Esta lo debe acreditar centro de educación

**4-6 REGIMEN DE UNICIDAD DE ADMINISTRADORES- RUIAR**

**PUNTO 5.1 Y 5.2 sobre la idoneidad y la CIU-REV. 4 A.C. fuera de la Alcaldía le corresponde a la Cámara de comercio por ser un inmobiliario el administrador persona natural o jurídica.**

**4-7 INTRODUCCIÓN DE UN RÉGIMEN COMUNITARIO.**

Sobre este tema la ley 675/2001 y el proyecto se apartan de régimen comunitario ley 84 de 1873, pero lo sustentan con estadísticas del ministerio de vivienda, que demuestran que realmente no existe en la PH problemas de convivencia, por quejas presentadas, que lleven a una reforma veamos la estadística se trataron en el punto II presentada en la exposición de motivos.

**4-8 RÉGIMEN DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA P. H.**

**No es posible siendo un inmobiliario quien debe investigar al administrador según la CIU-REV. 4 A.C. es competencia por venta de servicios de la SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, ART. 78 CONSTITUCION NACIONAL ART. 20 Y 10 C.C.O.**

<p>4.- 9 REGULACIÓN VIVIENDA TURÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA P.H. A partir de la ley 200/96 se ha expedido leyes, sin modificar la ley de la PH como la Ley 2068/20.</p> <p>4.-10 MODIFICACIONES ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. EL estado colombiano y los órganos de la Persona Jurídica, en su reglamentación actual, es la ms completa de Latinoamérica, P.J. art. 32/25, ORGANOS ART. 36 - ASAMBLEA 37/49. ADMINISTRADOR 50/52, CONSEJO 53/55 R. FISCAL 56/57.</p> <p>4.-11 ENTREGA DE BIENES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Este procedimiento esta regulado en los reglamentos y varios artículos de la ley art. 6, 24 y 52.</p> <p>4.-12 NUEVAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES. La pandemia ha demostrado que basados en el art. 42/44 se utilizó y el gobierno la reglamento para el caso de las asambleas, pero hoy en día, se utiliza, para todas las actividades de una administración no requiere una reforma.</p> <p>5.- IMPACTO FISCAL Y LA PROPUESTA DE SOSTENIBILIDAD El viceministerio de vivienda en octubre del 2020- se pronunció sobre los Artículo 60, 45, 51,61, en el sentido de no delegar funciones sin ver los recursos presupuestados.</p> <p>6.- DECLARACION DE IMPEDIMENTOS Que más impedimento que delegar funciones, sin recurso a entidades del Estado, que está prohibido por ley. No se tuvo en cuenta a pesar de que el Viceministro de Hacienda se pronunció. 7</p> <p>7.- DEL ANÁLISIS DEL ARTICULADO, NOS DA LOS SIGUIENTES DATOS: En total son 169 numerales y 36 parágrafos, mas 111 art. = 316 disposiciones frente a 231 ley actual. Diferencia de 85 disposiciones de más.</p> <p>8.- ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DEL ESTADO DE DERECHO COLOMBIANO, EN RELACION A TRES (3) REGIMENES LEGALES APROBADOS en la ley 675/2001. Veremos como funcionan, con sus tres (3) poderes y sus órganos de control.</p> <p>9.- SON TRES (3) REGIMENES SIMILARES, PERONO SON IGUALES</p> <p>9.-1.- SENADO DE LA REPUBLICA - presidente CARLOS HOGUIN SARDI - 4 PONENTES Senado aprobó la LEY 675/2001 REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - TITULO I- II art. 162, 3.</p> <p>9.-2.- CÁMARA DE REPRESENTANTES - PRESIDENTE WILLIAN VELEZ - 4 PONENTES Cámara de Representantes, y plenaria de la cámara de representantes y el senado, aprobaron</p> <p>9.2.1.- TITULO I-II - Art. 12862 La ley 675/2001 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL -</p> <p>9.2.2.- TITULO III art. 62/84 unidad inmobiliaria cerrada UIC</p> <p>9.2.3.- TITULO IV art. 85 Parcelaciones o condominios campesinos en zona rural El Presidente y ponentes del proyecto , hoy Ley 675/20012 WILLIAM VELEZ en el año 2001, expreso en la ponencia que la UIC ni las PARCELACIONES o condominios campesinos, NO SON PROPIEDAD HORIZONTAL, quiere decir que son regimenes similares, pero no iguales, solo que se les aplica los artículos que le sean aplicables, como son los del Persona Jurídica, solución de conflictos y demás que sean aplicables, así mismo debe entenderse que lo físico, debe coincidir con lo Jurídico, económico y fiscal. Tan cierto es que el común del ciudadano no lo entiende ni algunas autoridades. Veremos como funciona estos órganos de cada régimen legal y especial, -</p> <p>10.- TRES (3) REGIMENES SIMILARES</p> <p>10.1.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL funciona igual con su persona Jurídica y sus órganos Asamblea, Administrador Consejo y Revisor Fiscal.</p> <p>10.2.- LA UNIDAD INMOBILIARIA UIC, funciona con su autoridades internas, Asamblea, administrador, Junta administradora y Revisor Fiscal.</p> <p>10.3.- Las PARCELACIONES O CONDOMINIOS CAMPESTRES como Régimen de comunidad, con una Junta General, Administrador, Junta Directiva y Revisor Fiscal.</p> <p>Todos tienen una identidad organizacional, en la Democracia, la pregunta es que les adicionamos o modificamos, si marcha bien la ley 675/2001 con sus 4 títulos y 88 artículos, es si no ver las estadísticas del Min vivienda y de otras entidades oficiales y eso que son en promedio 27 millones de ciudadanos que conviven bajo esos tres regimenes, que ahora pretenden que sea uno solo como propiedad horizontal, cuando se diferencias en su información física, jurídica, económica y fiscal.</p> <p>11.- REGLAMENTOS DE LOS DIFERENTES REGIMENES Y LEYES - PROBLEMÁTICA ACTUAL ESTATUTOS: ASOCIACIONES - REGLAMENTOS - EDIFICIOS- CASAS - CONJUNTOS, UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS - UIC - CONDOMINIOS CAMPESTRES</p> <p>REGIMEN DE COMUNIDAD Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</p>	<p>1. REGIMEN DE COMUNIDAD - LEY 84 - 1.873 se elaboraba unos estatutos como asociación con personería Jurídica que reconocía el Ministerio de Justicia y Gobernaciones, en los pueblos y ciudades, en las urbanizaciones o barrios. El nombramiento del administrador se nombraba por acta de asamblea y se tenía de esta forma según el acta a ejercer la personería de la comunidad, bastaba presentar el Acta, basado en la ley 95 de 1890 Régimen del administrador de la comunidad.</p> <p>2. REGIMEN DE COMUNIDAD - LOS CONDOMINIOS CAMPESTRES, están regulados, por estas Ley de comunidad y la Ley 95 de 1890 Régimen del administrador, de la comunidad, ambas leyes vigentes a la fecha.</p> <p>3. REGIMEN DE COMUNIDAD LEY 182/48 se elaboraba un Reglamento y se tenía la personería para administrar bastaba acreditar el acta de nombramiento por asamblea General Corte Suprema de Justicia 1985.Ley que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p>4. DECRETOS REGLAMENTARIOS 1335/59, 144/68, 107/84 derogados por el D.R.1365/86 Decretos que fue derogada 675/01.</p> <p>5. REGIMEN DENOMINADO SOCIETARIO, LEY 16/85 CREO LA PERSONA JURIDICA distinta a los propietarios, y se denominó el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL por primera vez, se le dio PATRIMONIO a la PERSONA JURIDICA un patrimonio como fueron los bienes comunes. Ley que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p>6. DECRETO REGLAMENTARIO - 1365/86 DE LAS LEYES 182/48 y 16/85 se diferenciaba las leyes, solo con la terminología, de cada una. Decreto, que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p>7. REGIMEN DE LA UIC Ley 428/97 - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley y D.R. que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p>8. LEY 675/2001 de la PROPIEDAD HORIZONTAL. Art. 88 artículos, regulo tres (3) regimenes similares. P.H. TITULO I-II art. 162 - UIC - TITULO III Art. 63/84 - PARCELACIONES O CONDOMINIOS CAMPESTRES T IV art. 85. - DEROGO Leyes 182/48,16/85 y 428/97.</p> <p>9. REGLAMENTOS ACTUALES QUE NO EXISTEN, PERO SUBSISTEN EN LOS REGLAMENTOS NO REFORMADOS SENTENCIA C488/2002 Y T872/08 irretroactividad de la ley, las leyes son diferentes Corte Constitucional.</p> <p>10. PROBLEMÁTICA ACTUAL REGLAMENTOS QUE SUS LEYES NO EXISTEN, PERO SUBSISTEN EN LOS MISMOS REGLAMENTOS. POR NO HABER SIDO REFORMADOS. - LEY 182/48, 16/85- 428/97-LEY 675/2001 - D.R. 1060/10.</p> <p>11. REGLAMENTOS SEGÚN EL USO DEL SUELO</p> <p><u>1.-RESIDENCIAL - 2.- OFICINAS 3.- INDUSTRIAL 4.- COMERCIAL 5.- MIXTO.</u></p> <p>12.- SUBSISTEN LAS LEYES DEROGADAS POR NO REFORMA DE REGLAMENTOS SENTENCIAS DE LA</p> <p>CORTE CONSTITUCIONAL: 1.- 182/48 - REGIMEN COMUNIDAD 2.- 16/85 - REGIMEN SOCIETARIO 3.- 428/97 - UIC unidad inmobiliaria cerrada</p>
<p>4.- Ley 675/2001 - TRES (3) REGIMENES Y CINCO (5) USOS DEL SUELO</p> <p>6.- RESIDENCIAL -</p> <p>6</p> <p>-</p> <p>O</p> <p>F</p> <p>I</p> <p>C</p> <p>I</p> <p>N</p> <p>A</p> <p>S</p> <p>-</p> <p>7</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>I</p> <p>N</p> <p>D</p> <p>U</p> <p>S</p> <p>T</p> <p>R</p> <p>I</p> <p>A</p> <p>L</p> <p>-</p> <p>8.- COMERCIAL -</p> <p>9.- MIXTO.</p> <p>10.- UIC UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA TITULO III art. 63/84</p> <p>11.- CONDOMINIOS CAMPESTRE O PARCELACIONES TITULO IV Art. 85 Quiere decir que el legislador no ha analizado la situación actual de la propiedad Horizontal, antes de seguir legislando sobre propiedad horizontal, como se pretende.</p> <p>*Pregunta * Será que los legisladores del 2.021, han pensado en el proyecto de reforma de la ley 301/20 y 511/21, como solucionar este problema, si no se soluciona ahora en el proyecto, situación que se va a agrandar, si ese proyecto es APROBADO este año, toda vez que obliga lo mismo, que la ley actual, a reformar los reglamentos, y más teniendo en cuenta que la ley de la propiedad horizontal ,tiene normas de orden público y patrimonial y no todos los propietarios de los edificios, conjuntos, incluso UIC y Condominios campesinos, reformaran los reglamentos como ha sucedido hasta ahora en Colombia, de ver leyes que no existen pero subsisten en los reglamentos, todo por falta de previsión de los legisladores y que dirán el poder ejecutivo y en especial el poder legislativo. " Al no conocer la historia se esta condenado a revivirla, autoría ALVARO BELTRAN AMORTEGUÍ " - Experto</p> <p>13.- OTRAS DISPOSICIONES DEL PROYECTO - DIFERENCIAS - ENTRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL -PARCELACION - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA -UIC. Que se aplica y que no de las disposiciones.</p> <p>LEY 675/200 TITULO I-II ART. 1/62 Propiedad horizontal TITULO IV art. 85 - PARCELACION</p> <p>Artículo 1°. Objeto no</p> <p>Artículo 2°. Principios orientadores de la ley. si</p> <p>Artículo 3°. Definiciones. parcial</p> <p>Artículo 4°. Constitución. parcial</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento parcial</p> <p>Artículo 6°. Documentación anexa. parcial</p>	<p>Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. si</p> <p>Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal si</p> <p>Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad parcial</p> <p>Artículo 10. Procedimiento. parcial</p> <p>Artículo 11. División de la copropiedad. parcial</p> <p>Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica. parcial</p> <p>Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. parcial</p> <p>Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto. parcial</p> <p>Artículo 15. Seguros. parcial</p> <p>Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. parcial</p> <p>Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. si</p> <p>Artículo 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. parcial</p> <p>Artículo 19. Alcance y naturaleza. parcial</p> <p>Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. no</p> <p>Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes. no</p> <p>Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. no</p> <p>Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. no</p> <p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. parcial</p> <p>Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. parcial</p> <p>Artículo 26. Determinación. parcial</p> <p>Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. parcial</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. parcial</p> <p>Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. parcial</p> <p>Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. parcial</p> <p>Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. no</p> <p>Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. si</p> <p>Artículo 33. Naturaleza y características. si</p> <p>Artículo 34. Recursos patrimoniales. si</p> <p>Artículo 35. Fondo de imprevisos. si</p> <p>Artículo 36. Organos de dirección y administración. si</p> <p>Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. parcial</p> <p>Artículo 38. Naturaleza y funciones. parcial - junta genera</p> <p>Artículo 39. Reuniones. parcial</p> <p>Artículo 40. Reuniones por derecho propio. si</p> <p>Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. parcial</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. parcial</p> <p>Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. parcial</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. si</p>

<p>Artículo 45. Quórum y mayorías. si</p> <p>Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. parcial</p> <p>Artículo 47. Actas. si</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. si</p> <p>Artículo 49. Impugnación de decisiones. si</p> <p>Artículo 50. Naturaleza del administrador. parcial - junta gener</p> <p>Artículo 51. Funciones del administrador. parcial</p> <p>Artículo 52. Administración provisional. si</p> <p>Artículo 53. Obligatoriedad. si - junta directiva</p> <p>Artículo 54. Quórum y mayorías. si</p> <p>Artículo 55. Funciones. parcial</p> <p>Artículo 56. Obligatoriedad. parcial</p> <p>Artículo 57. Funciones. parcial</p> <p>Artículo 58. Solución de conflictos. si</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p>Artículo 60.</p> <p>Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p>Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p><b>UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA</b> <b>art. 63/64 - Características</b> UIC</p> <p>Artículo 63. TITULO III</p> <p>Artículo 64. Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.</p> <p>Artículo 65. Áreas para circulación.</p> <p>Artículo 66. Áreas de recreación.</p> <p>Artículo 67. Áreas de uso social.</p> <p>Artículo 68. Zonas verdes.</p> <p>Artículo 69. Áreas de servicio.</p> <p>Artículo 70. Parquederos.</p> <p>Artículo 71. Cerramientos transparentes.</p> <p>Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes.</p> <p>Artículo 73. Reformas arquitectónicas y estéticas.</p> <p>Artículo 74. Niveles de imitación tolerables.</p> <p>Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.</p> <p>Artículo 76. Autoridades internas.</p> <p>Artículo 77. Solución de conflictos.</p> <p>Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento.</p> <p>Artículo 79. Ejecución de las obligaciones.</p>	<p>Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Artículo 81. Servicios públicos domiciliarios comunes.</p> <p>Artículo 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras</p> <p>Artículo Sin modificar</p> <p>83. Impuesto de renta y complementarios.</p> <p>Artículo 84. Impuesto predial y contribuciones de valorización.</p> <p><b>Artículo 85. TITULO IV PARCELACIONES PARCELACIONES</b></p> <p>Artículo 86. Régimen de transición.</p> <p>Artículo 87. Derechos y gastos notariales.</p> <p>Artículo 88. Vigencia y derogatoria.</p> <p>88 ARTICULOS</p> <p><b>14-EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY. POSICIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL relacionada con las estadísticas que deben expresar la verdad para motivar la reforma de una ley, análisis de la corte constitucional, donde se aclara que la exposición de motivos, debe darse por actos verdadero sin falsedades, ni información que no corresponda a una realidad, física, jurídica, económica y fiscal, no se permite la falsa motivación o que sea parcializada.</b></p> <p><b>ACTO ADMINISTRATIVO – Formación y elementos / FALSA MOTIVACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO – Errores de hecho y de derecho.</b></p> <p>El acto administrativo, como expresión de la voluntad administrativa unilateral encaminada a producir efectos jurídicos a nivel general y/o particular y concreto, se forma por la concurrencia de elementos de tipo subjetivo (órgano competente), objetivo (presupuestos de hecho a partir de un contenido en el que se identifique objeto, causa, motivo y finalidad, y elementos esenciales referidos a la efectiva expresión de una voluntad unilateral emitida en ejercicio de la función administrativa) y formal (procedimiento de expedición).</p> <p>Sin tales elementos, el acto no sería tal y adolecería de vicios de formación generadores de invalidez, que afectan su legalidad.</p> <p>En relación con la falsa motivación, vicio invocado por los demandantes, es de precisar que la misma se configura cuando los hechos son falsos, bien porque nunca ocurrieron o se describen de forma distinta a como ocurrieron, y cuando los hechos ocurridos se aprecian erróneamente, porque no tienen el alcance ni producen los efectos que les da el acto administrativo, o no corresponden a los supuestos descritos en las normas que aquél invoca.</p> <p>En términos de la doctrina, la causal de "falsa motivación" puede consistir en que la ley exija unos motivos precisos para tomar una decisión, pero el funcionario la expide sin que esos motivos se presenten, caso en el cual se habla de la inexistencia de motivos legales o falta de motivos, como también en que los motivos invocados no han existido realmente, desde el punto de vista material o jurídico, caso en el cual se habla de inexistencia de los motivos invocados, de motivos erróneos o de error de hecho o de derecho en los motivos.</p> <p>El error de hecho ocurre cuando no existe el motivo que soporta el acto administrativo y el error de derecho cuando el motivo invocado no existe materialmente, pero fue mal apreciado o interpretado por el funcionario.</p> <p><b>MÉTODOS O SISTEMAS DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY – Clases / INTERPRETACIÓN GRAMATICAL – INTERPRETACIÓN TELEOLÓGICA – Alcance / INTERPRETACIÓN HISTÓRICA – Alcance / CRITERIOS SUBSIDIARIOS DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY – Eventos en que se aplican / INTERPRETACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS – Alcance</b></p> <p>La discusión así planteada se enmarca en un análisis de hermenéutica jurídica que permita determinar el método de interpretación adecuado para establecer el sentido del artículo 116 del ET, en el marco de los sistemas expresamente previstos en el capítulo IV del Código Civil Colombiano (arts. 25 a 32), a saber:</p>
<p><b>La interpretación con autoridad, hecha por el legislador para determinar el sentido de una ley oscura.</b></p> <p>La doctrinal, hecha por los jueces y funcionarios públicos en busca de su verdadero objeto.</p> <p>La gramatical, que impone aplicar las normas en su tenor literal cuando éste sea claro.</p> <p>La teleológica o finalista, basada en la identificación de la intención que tuvo el legislador para establecer el texto legal o, lo que es lo mismo, el espíritu que éste tiene.</p> <p>La histórica, que remite al intérprete a los antecedentes de la ley para establecer su significado.</p> <p>La interpretación por contexto, al cual se recurre para ilustrar el sentido de la norma en términos de correspondencia y armonía.</p> <p>La sistemática, directamente relacionada con el método anterior.</p> <p>Esta interpretación no concibe a la norma como un mandato aislado, sino perteneciente a un sistema jurídico normativo coherente y motivado por un cometido específico, de modo que el sentido de la ley lo integran y que se relacionan con la norma interpretada.</p> <p>La interpretación sobre la extensión de una norma, que prohíbe tener en cuenta lo favorable y odioso de una disposición para ampliar o restringir su aplicación.</p> <p><u>Tales métodos operan con carácter principal y en armonía con los parámetros del criterio subsidiario del espíritu de la ley y la equidad natural, cuando no se puede aplicar ninguna de las reglas de interpretación mencionadas</u></p> <p>El presente examen recaerá sobre los métodos de interpretación gramatical, teleológico o histórico, por ser los que las partes involucran en relación con el juicio de legalidad propuesto por el caso de nulidad y la oposición al mismo. Sobre tales métodos, el artículo 27 del Código Civil preceptúa: "Artículo 27. Interpretación gramatical. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia filológica de su establecimiento. (negrilla fuera del texto)"</p> <p>" El inciso primero de la norma transcrita establece un método de interpretación rígido y restrictivo, que se basa exclusivamente en la literalidad de la ley, sin considerar el contexto en el que se encuentra ni el fin que persigue, y que se condiciona a que el sentido de la ley sea "claro", es decir, inteligible, fácil de comprender, perceptible y distinguible, verti gracia, un texto del que no queden dudas ni incertidumbres.</p> <p>En la sentencia C-054 de 2016, la Corte Constitucional declaró la inexecutable del inciso primero del artículo 27 del CC, al considerar que atender la literalidad del texto legal no resultaba incompatible con la Constitución, en la medida en que la aplicación de dicha modalidad de interpretación no puede ser comprendida como una licencia para dejar de aplicar preceptos constitucionales".</p> <p>En ese sentido, anotó: "El método de interpretación gramatical está fuertemente aliado al concepto de infalibilidad legislativa antes explicado. Supone que, de manera corriente, las normas tienen un sentido lingüístico y deontológico claro, razón por la cual no cabe ser interpretadas, sino solo aplicadas silogísticamente (...)</p> <p>La Corte advierte, en cambio, que el método gramatical de interpretación debe enfrentarse a varias dificultades, relacionadas tanto con el derecho constitucional como con la teoría del derecho y la filosofía contemporánea del lenguaje.</p> <p>En primer lugar, se ha señalado en esta sentencia que el derecho legislado, al expresarse mediante el lenguaje ordinario, tiene atributos propios de ambigüedad y vaguedad que llevan a que las reglas sean usualmente indeterminadas y que solo se muestren determinables cuando se considere el contexto en que son aplicadas.</p> <p>Adicionalmente, cuando se trata de normas construidas bajo la estructura propia de los principios, su aplicación dependerá en toda circunstancia de su armonización concreta en cada caso particular, cuando son ponderadas frente a otras reglas y principios en tensión.</p> <p>Además, de una manera más general, la filosofía del lenguaje desde mediados del siglo anterior ha hecho énfasis en que la significación de los textos, entre ellos las normas jurídicas, no es estático sino esencialmente dinámico y opera como una variable dependiente del uso que de esas expresiones haga la comunidad lingüística de que se trate.[18] que en el caso analizado corresponde a los intérpretes de las previsiones contenidas en el orden jurídico.</p> <p>En contrario, la norma legal demandada supone que las previsiones legales pueden tener, cuando son "claras", un significado estático e inmanente, cualidades que no son posibles, cuando se trata de formulaciones jurídicas expresadas en lenguaje natural.</p> <p>Lo anterior no implica, en modo alguno, que en muchas ocasiones el método gramatical sea útil para comprender el derecho.</p>	<p>Con todo, estos escenarios no se derivan de la claridad intrínseca del lenguaje jurídico, sino a que en contextos determinados las posibilidades interpretativas son escasas, por lo que el intérprete puede fácilmente llegar a la conclusión sobre la univocidad del precepto, pero en razón a que el escenario en que es aplicado ofrece mayores retos sobre su comprensión. (...)</p> <p>El segundo problema central que ofrece la interpretación gramatical es evidenciado por los demandantes y consiste en que una visión formalista y errónea del mismo podría llevar a comprensiones insulares de las normas jurídicas, que negarían la función jerárquica e integradora del principio de supremacía constitucional.</p> <p>En efecto, si se aplica de manera descontextualizada el apartado acusado, se llegaría a la conclusión, que cuando el intérprete tenga ante sí una norma "clara", debe aplicarla en su univocidad sin tener en cuenta ningún parámetro externo.</p> <p>Varios de los intervinientes, se oponen a esta conclusión, precisamente reafirmando las funciones jerárquicas e integradora de la supremacía constitucional, al advertir que en todo caso no podría predicarse dicha interpretación aislada, pues la aplicación de las normas jurídicas es válida solo si es compatible con los postulados constitucionales, en virtud del aludido principio.</p> <p>La Sala comparte esta conclusión, pero también encuentra que la misma se basa en una versión atenuada y actualizada del método de interpretación gramatical, el cual incluye la vigencia de la supremacía constitucional.</p> <p>Esta concepción, como es sencillo advertir, es contraria al entendimiento y justificación política original de la interpretación gramatical, que se opone a considerar cualquier tipo de parámetro extralegal ante la pretendida claridad de las palabras de la ley.</p> <p>Sin embargo, dicha comprensión atenuada es imperativa en el actual ordenamiento jurídico, precisamente porque está fundada en el reconocimiento de los efectos del principio de supremacía constitucional.</p> <p>Una comprensión diferente, como es sencillo advertir, no tendría cabida en la actual concepción del sistema de fuentes de derecho y su jerarquía." De acuerdo con lo anterior, la Corte precisó que la interpretación gramatical es compatible con la Carta Política, si se entiende válida a la luz de los postulados constitucionales.</p> <p>Así pues, si el sentido de la ley es claro, ésta puede aplicarse en su tenor literal, de acuerdo con el significado jurídico, técnico o usual de las palabras que utiliza, al cual se refieren los artículos 28 y 29 bídem (...)</p> <p>Sin embargo, puede ocurrir que las palabras de la ley sean claras, pero el sentido de la norma no, por carecer de armonía con el resto de la normativa relacionada, conducir a conclusiones contrarias a la razón o no alcanzarse a descubrir el motivo de la regulación.</p> <p><u>Si el sentido no es claro, la norma pasa a considerarse "oscura", es decir, confusa, incierta y poco inteligible, según la semántica correspondiente</u></p> <p>En esos casos, se puede consultar el espíritu o la intención de la norma, ya sea a través de su propio texto, si éste los manifiesta, o de sus antecedentes históricos.</p> <p>Así pues, ante apartes normativos oscuros o contradictorios, cobran aplicación tanto el método teleológico, porque debe establecerse la finalidad que motivó la expedición de la norma, como el método histórico, pues si ese propósito no está previsto en la misma norma que contiene dichos apartes, deben revisarse los respectivos antecedentes legislativos, como compendio de las razones que la motivaron, de las discusiones sobre la misma y del querer legislativo al momento de expedirla (criterio histórico subjetivo), así como la transformación o evolución de las realidades sociales consideradas para esa expedición, con el fin de actualizar el pensamiento que inspiraría la voluntad legislativa traída a nuestros días (criterio histórico objetivo).</p> <p>Si ninguna de las herramientas interpretativas anteriores clarifica el sentido de los pasajes oscuros o contradictorios, el operador jurídico debe comprenderlos del modo más concordante con el espíritu general de la legislación y la equidad, porque así lo ordena el artículo 32 del Código Civil, al establecer los criterios subsidiarios de interpretación antes mencionados.</p> <p>Se tiene entonces que, el ejercicio interpretativo a la luz de las reglas legal, jurisprudencial y doctrinalmente aceptadas, lo determina el texto mismo de la norma, porque las palabras, premisas o redacción que utilice, la pueden revestir de un sentido claro u oscuro y, en esa medida, fijan el método de interpretación que debe aplicarse.</p> <p>La doctrina tributaria ha propugnado que la interpretación normativa no se centra en la parte literal de los textos legales, sino que busque la armonía y correspondencia con la ley en conjunto, a partir del análisis lógico de la Ley, ya sea reduciendo el alcance literal de la norma o extendiéndolo, cuando quiera que haya dicho menos de lo que lógicamente debió decir, salvo en lo que atañe a los elementos esenciales de la obligación tributaria pues, en virtud del principio de legalidad, ellos son reserva del legislador, quien puede establecerlos directamente o fijar los parámetros para hacerlos determinables.</p> <p>En todo caso, debe resaltarse que el artículo 31 del C.C. prevé que "lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación."</p>

La extensión que debe darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes"

15- Art. 2 principios orientadores, estos principios tienen razón es cuando sea el desarrollo de la constitución, no puede existir unos principios que se aparten de este criterio del mismo legislador, vemos como ejemplo el numeral 7, 8 y 10 existen normas que tratan estos temas y lo desarrollan, de cumplimiento para todos los ciudadanos.

16- art. 3 definiciones, actualmente se tienen 16 ahora fueron incrementadas a 45 es de analizar que se aparta del régimen de la p.h. ejemplo el numero 43 y 45 que no es p.h. lamentable lo relacionado con la tecnología numeral 41, que incluso lo reglamenta cuando la tecnología esta mucho mas avanzada, y la tic es la entidad que puede orientar sobre este tema de las diferentes tecnologías que existen en el mundo hoy y la actual que esta ya siendo reemplazada, no tiene sentido no ver el futuro que nos espera en relación a este tema, además la ley no es reglamentaria, lo dijo el ponente de la ley 16/85 Hernán Echeverry Mejía., en fin sería bueno que existiera unidad de materia.

17- art. 7 debe ser revaluado eso de las agrupaciones son es conjuntos var la definición actual de la ley. En relación al 7º es un error mencionar la P.H. en suelo rural, es la urbanización del sector que nos da de comer, esto nos llevaría a ver edificios y conjuntos en el área rural en detrimento del medio ambiente y el área rural cuyos pobladores se van a ver afectados, lo mismo los campesinos, debemos defender la vivienda campesina y los condominios campesinos, pero no edificio o conjuntos sin servicios públicos básicos, dado que se tienen es pozos sépticos y tanques de agua, el estado no puede llevar estos servicios básicos de la ciudad al campo, y en predios de menos de 1.000 metros, una cosa son las normas de la ciudad urbana y otra la de la zona rural que debemos proteger. Por algo el Gobierno limto núcleos poblaciones en zona urbana en el año 2008 Decreto 097/08.

18- Renuncia a recibir bienes comunes por parte de los nuevos propietarios, solo se debe tener presente las normas civiles y comerciales, además del Decreto 735/15.

19- Manual de convivencia, no es lo mismo que el reglamento y es clara la ley 675/01, esto reglamentos internos, deben ser parte integral del reglamento y por escritura pública, consideramos no deben incluir en el proyecto la elaboración de esta clase de reglamentos de funcionamiento, administración y convivencia, si no se obliga al constructor dado que el vendedor inicial conoce cuales son las áreas comunes no esenciales, y además según el art. 5 primer parágrafo, lo que no existe en el reglamento de la ley, se considera no escrito.

20- Art. 88 que trata de la RUAPH, y demás art. 92,97,94,95,96,97,98,99,100 y 109, Como inmobiliarios persona natural o Jurídica, no se justifican que en la ley de PH. se regule lo relacionado con el administrador, dado que Colombia adopto la clasificación y codificación de actividades económicas como la administración de la P.H. señalando que el administrador es un inmobiliario, y lo ha expresado la Corte Constitucional, en el sentido, que es un mandatario y como tal debe inscribirse en la Cámara de Comercio donde nos clasifican y codifica, así el administrador es un inmobiliario. LA CIU REV 4 Colombia a través del DANE RES. 66/enero /2012 LEY 1437/2011 art. 3 y 8 y DIAN RES. 000139/2012, res. 000154/2012 adopto esta clasificación y codificación de actividades económicas a nivel internacional, y Colombia debe respetar estas normas internacionales, en el caso del administrador, este ejerce el cargo de administrador de edificios, conjuntos, condominios, y es un inmobiliario, por lo tanto además es un mandatario (Corte Constitucional) y su servicio es de prestación de servicios, (DIAN), es objeto de pago de rete fuente sea persona natural o jurídica, está clasificado en el código de comercio (art. 20) como una actividad económica y se considera un profesional en la venta de servicios, (art. 10), las Cámaras de comercio aplican la clasificación y codifican de la CIU. REV 4.

Lo cual quiere decir en resumen que al administrador, por constitución al ser un inmobiliario y vender servicios, la entidad que los debe vigilar y controlar, es la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO - llamada por la sigla SIC, siendo la encargada de velar por las ventas, no solo de bienes si no de servicios.

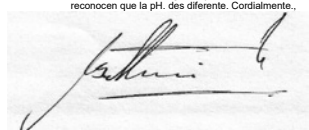
La pregunta es porque se le delega a otras entidades, el encargo de controlar la venta de servicios, cuando es una ACTIVIDAD económica y mercantil, en el proyecto no lo vieron así, cuando sus funciones partiendo de la ley y la constitución es de dicha entidad, al ejercer una actividad económica y comercial en los términos del código de comercio, si debemos cumplir la constitución y normas internacionales que obligan a la P.H. como a su vez se hizo con la contabilidad en el caso de las NIT, quien debe investigar a ese contratista de servicios, es la SIC, no otro órgano del Estado, es una venta de un servicio, y que entre otras cosas. son las personas naturales evasoras y sobre todo responsable en los términos del art. 50 de la ley, y comprometen no solo el patrimonio personal, si no familiar, cuando debe separarse al inscribirse en las cámaras como se hace con las sociedades administradoras o empresas dedicadas a ese objeto social a nivel internacional. En conclusión, esta es una actividad económica de riesgos, por el grado de responsabilidad que le fijo el legislador en el año 2001 Art. 50.

A la fecha todas las firmas, como personas jurídicas, y sociedades comerciales, cumplimos con la ley, se nos cobren en la fuente y cobramos el IVA para transferirlo al Estado, pero vemos que las Persona Naturales como prestadores de un servicio según las Dian, no cumplen con estas obligaciones tributarias, considerando que es un grave error, que debe enmendarse, porque no fueron excluidos, lo que los hace son evasores fiscales, esa es la verdad, se aplica el art. 20 del código de comercio respecto a la actividad económica, dado que se subsiste es con la remuneración, por los servicios que prestamos de administración, además el art. 10, menciona la calidad de profesionales, que se presume que lo somos, en el ejercicio de esta clase de venta de servicios.

Al ser comerciantes de servicios, nos debe por constitución nos debe es investigar es la SIG y según la Ley, 1480/12 ESTATUTO DEL CONSUMIDOR, es claro que esta competencia, es de la SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, según la CIU-REV. 4 y el código de comercio.

Conocemos que en un promedio de un 90% los administradores son personas naturales y las mujeres por lo general son un 80% de ese 90%. Las personas Jurídicas realmente somos muy pocas de manera que también existe una competencia destal en esta actividad económica como inmobiliario.

Señor Senador, confiamos en usted, para que acompañado de sus asesores, verifiquen lo expuesto en este oficio y tomen la mejor decisión. Dios le sabrá agradecer su gestión como legislador y el pueblo lo recordara en la historia como el legislador que no dejo pasar en una ley, que afecta a esos 27 millones de compañías. Con todo respeto requerimos nos de una respuesta sobre el estudio de dichas inviduides que estamos mencionando para su análisis y revisión, como ponente, que, como tal, puede tomar decisiones al elaborar su ponencia sobre este régimen de la P.H. UIC y Parcelaciones o Condominios campesinos. Similares, pero estos dos últimos, no iguales a la P.H. como lo han expresado en el Congreso y el Ministerio de vivienda actualmente, donde reconocen que la ph. des diferente. Cordialmente.



ALVARO BELTRAN AMORTEGUJUI PRESIDENTE CONADPHRO

21/4/22, 11:31

Correo de SENADO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA - Re: Solicitud Respetuosa para participacipar de manera virtual en



Comision Primera <comision.primer@senado.gov>

Re: Solicitud Respetuosa para participacipar de manera virtual en la audiencia Publica "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

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

19 de abril de 2022

Para: comision.primer@senado.gov.co

Cc: amforero2008@yahoo.com

Cordial saludo,

Doctor

Guillermo León Giraldo Gil

Secretario Comisión Primera

Constitucional Permanente Senado de la República

De manera respetuosa me permito remitir para su conocimiento y fines pertinentes la solicitud del señor ALBERTO

MARIO FORERO FERNÁNDEZ. Email: amforero2008@yahoo.com., toda vez que el Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia",

se encuentra en trámite pendiente ponencia de primer debate en la Comisión Primera del Senado. Así mismo se adjunta el correo correspondiente enviado por el peticionario.

Atentamente,

Comisión Primera de la Cámara de Representantes

Carrera 7 N° 8 – 68, oficina 238 B www.camara.gov.co

El mar, 19 abr 2022 a la(s) 10:13, alberto forero (amforero2008@yahoo.com) escribió:

Hola,

Buenos días.

Respetuosamente solicito me permitan participar de manera virtual, en la audiencia publica: "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Temas que voy a tratar en dicha audiencia:

- 1.Impuesto de Alumbrado Publico en el Regimen de la Propiedad Horizontal, articulos 32 y 81 de la ley 675 del 2001
2-Tasa de Seguridad y Convivencia Ciudadana en el Regimen de la Propiedad Horizontal, articulos 32 y 81 de la ley 675 del 2001
3-Arendatarios en el Regimen de la Propiedad Horizontal articulo 32 de la ley 675 del 2001. (Derechos y Deberes)
4-Servicios de hospedaje u alojamiento en la Propiedad Horizontal, articulo 32 de la ley 675 del 2001. (Derechos y Deberes)
5-Pensionados en el Regimen de la Propiedad Horizontal, articulo 32 de la ley 675 del 2001. (Derechos y Deberes)

Nota aclaratoria: 30 años de trayectoria profesional y experiencia en el sector inmobiliario.

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=7b7959653&view=pt&search=all&permmsgid=msg-%3A1730563369247647938&siml=msg-%3A17305633692.../12\_214/22\_1131 Correo de SENADO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA - Re: Solicitud Respetuosa para participacipar de manera virtual en la audi...

Quedo atento.

Cordialmente,

Saludos.

ALBERTO MARIO FORERO FERNÁNDEZ
Administrador de Empresas
Email: amforero2008@yahoo.com
Teléfono: 316-5612222
Barranquilla-Atlántico
Colombia

Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información privilegiada, confidencial o sensible. Por tanto, usar esta información y sus anexos para propósitos ajenos al ejercicio propio de las actividades relacionadas con la vivienda turística, hospedaje u alojamiento en la

This e-mail and any files transmitted with it are for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email or any action taken in reliance on this e-mail is strictly prohibited and may be unlawful.

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 insubordinación 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. https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=7b7959653&view=pt&search=all&permmsgid=msg-%3A1730563369247647938&siml=msg-%3A17305633692...



Bogotá D.C., 30 de agosto de 2020

Honorable Senador

GERMAN VARON COTRINO

Comisión Primera

SENADO DE LA REPUBLICA

Congreso de la República

La Ciudad

Asunto: Comentarios respecto al Proyecto de Ley 301 de 2020 C "Por medio de la cual se reforma y adiciona a la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia"

Honorable Senador Varón,

Comienzo por extenderle nuestros más cordiales saludos de parte de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT y la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico – CCCE, organización gremial que agrupa a las más importantes empresas del sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de Colombia. En ese sentido, hemos venido trabajando por más de 28 años apoyando el desarrollo armónico del Sector TIC en Colombia, bajo las banderas de la promoción y el crecimiento ordenado de la Industria de Tecnología en Colombia, en un ambiente de seguridad jurídica que fomente la inversión y el desarrollo económico y social del País.

En esta ocasión nos dirigimos a Usted, con el fin de respetuosamente presentarle nuestros comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020 C "Por medio de la cual se reforma y adiciona a la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia". En ese sentido, nos permitimos hacer las siguientes observaciones.

1. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 73. Modifíquese el Artículo 73 de la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

"Artículo 73. Adiciónese el Artículo 107 a la Ley 675 del 2001. Los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística, hospedaje u alojamiento en la

<p>propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. <u>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.</u> Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2068 del 2020 los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicione, modifique o sustituya. <u>Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea otorgado a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.</u></p> <p><b>Observación No. 1:</b> Se considera que el último párrafo de este artículo se debe eliminar, en tanto que las únicas obligaciones de las plataformas tecnológicas operadoras de servicios turísticos son aquellas establecidas en el artículo 38 de la Ley 2068 de 2020. Al incluir esta obligación en esta nueva norma, se está ampliando el espectro de obligaciones para estos actores, quienes además no cuentan con las capacidades operativas ni con la responsabilidad de estar revisando inmueble por inmueble si se encuentra sometido a un régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Al igual que en los contratos de arrendamiento, en los contratos de hospedaje quien se tiene que asegurar de que los huéspedes o quienes hagan uso de un espacio conozcan los derechos y obligaciones que existen en el mismo son los propietarios de los inmuebles. En consecuencia, no es evidente cuál es el propósito de generar una carga adicional para las plataformas, que no tienen cómo controlar este asunto. La propuesta anterior se encuentra en concordancia con lo establecido en el Artículo 58A de la Ley 675 de 2001, adicionado por el Artículo 43 del Proyecto de Ley. En caso de que no se acepte la redacción propuesta, se recomendaría intentar una redacción donde la obligación recaiga en el titular o tenedor legítimo del inmueble y no en la plataforma.</p> <p>Adicionalmente, se debe tener en cuenta que, para que el propietario del espacio pueda compartirlo con huéspedes, se debe inscribir en el RNT, lo cual ya pide información del régimen de propiedad horizontal.</p> <p><b>Observación No. 2:</b> En cuanto a la propiedad horizontal multinivel, se recomienda su eliminación, pues para una sola copropiedad debe haber unas únicas reglas en materia de uso para vivienda turística, en tanto que existe un reglamento de primer nivel que deben cumplir en cualquier caso todos los niveles.</p> <p><b>Observación No. 3:</b> Se recomienda eliminar la referencia a los Decretos 2590 de 2009 y 4933 de 2009 debido a que la obligación de contar con el RNT para prestar servicios turísticos se encuentra incluida en la Ley 2068 de 2020, que es la ley especial más reciente en la materia.</p> <p><b>2. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 4. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:</b></p> <p><b>"Artículo 3°. Definiciones. (...)</b>  <b>Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios.</b> Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.</p>	<p>Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas, <u>excluyendo de manera expresa aquellos inmuebles de alojamiento de los que trata el artículo 73 de la presente Ley.</u></p> <p><b>Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto.</b> Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso comercial y de servicios residencial sea superior inferior al 80% 54% de la totalidad de coeficientes.</p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.</p> <p><b>Creación de una nueva categoría:</b></p> <p><b>Propiedad horizontal para inmuebles de alojamiento, Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a de forma total o parcial a inmuebles para la prestación de servicios turísticos, de conformidad con la Ley 2068 de 2020 y su decreto reglamentario, debiendo cumplir con el artículo 73. Estos bienes se encuentran excluidos de cualquier definición adicional de la norma."</b></p> <p><b>Observación No. 4:</b> Se recomienda crear una nueva categoría de propiedad horizontal, donde se puedan incluir los bienes inmuebles que están destinados a alojamientos cortos, que no se entienden incluidos dentro de los sectores tradicionales de hotelería. Esto incluye los inmuebles que se puedan ofrecer a través de plataformas digitales y que no sean hoteles. Los datos que se incluyen en la ponencia para el segundo debate del Proyecto de Ley son sustento para demostrar la importancia de las plataformas electrónicas en la generación de ingresos complementarios, creación del empleo y en general fomento de la economía.</p> <p>De esta manera, se evitaría imponer cargas a las plataformas electrónicas y a los prestadores de servicios turísticos que se puedan convertir en barreras para su operación, desincentivando la prestación de los servicios turísticos para quienes prestan estos servicios. Así mismo, se debe evitar desincentivar que las plataformas electrónicas, que prestan servicios diferentes y sólo funcionan como un espacio de mercado ("mere marketplace"), traigan sus beneficios al país.</p> <p>Lo anterior, en cumplimiento del artículo 147 del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 y el CONPES 3975, el cual contiene la Política Nacional para la Transformación Digital e Inteligencia Artificial, que tiene como objetivos, entre otros, "primero, disminuir las barreras que impiden la incorporación de tecnologías digitales, tanto en el ámbito empresarial como en las entidades del Estado; segundo, crear las condiciones habilitantes para la innovación digital, privada y pública como medio para aumentar la generación de valor económico y social mediante nuevos procesos y productos; tercero, fortalecer las competencias del</p>
<p>capital humano que faciliten la inserción de la sociedad colombiana en la 4RI" (CONPES 3975).</p> <p>Se debe advertir la función de las plataformas digitales y las diversas herramientas que estas ofrecen como impulsoras del turismo digital y de la promoción y difusión de los destinos turísticos a gran escala, permitiendo incrementar la cadena de valor al hacer más accesible e inclusivo el desarrollo del turismo por medio de la participación activa de emprendedores y pequeñas y medianas empresas locales, lo que repercute en mayores puestos de trabajo e impacta en un mayor crecimiento económico local. Todo lo anterior está protegido por la Corte Constitucional en los artículos 52, 333 y 334 de la Constitución Política de Colombia.</p> <p>Esta nueva forma de operar que utiliza la tecnología como herramienta de cooperación lleva a la necesidad de creación de ciertos marcos normativos que propicien el desarrollo sencillo de la actividad no comercial y colaborativa en las mejores condiciones posibles, teniendo en cuenta las prácticas habituales en el mundo digital.</p> <p>En esto no se debe perder de vista el contexto atravesado por la emergencia sanitaria que ha provocado una crisis económica sin precedentes a nivel global y que requiere de una cooperación y consenso entre los distintos actores de la economía para que la recuperación resulte acelerada. En el mismo sentido, se debe tener en cuenta el efecto de democratización de la economía y de los servicios que tienen las plataformas, que permiten que todos accedan a la economía y a los servicios que tradicionalmente no se han podido acceder. Por lo tanto, se debe evitar que el Proyecto de Ley cree barreras que existieron anteriormente y que impiden que las personas accedan al sector, como prestadores del servicio y como usuarios del sector, al encarecer dichos servicios.</p> <p>Finalmente, es importante tener en cuenta que las personas que pertenecen a esta nueva categoría usualmente no se dedican como actividad comercial o profesional a arrendar los espacios, ni el alojamiento se realiza para fines comerciales, quienes lo realizan de forma esporádica o en forma ocasional. Tan es así, que el mismo régimen del sector turismo reconoce que hay algunos prestadores de servicios de alojamiento turístico que son personas naturales no comerciantes y que en consecuencia no están obligados a inscribirse en el registro mercantil que llevan las cámaras de comercio (ver Decreto 1074 de 2015). En consecuencia, no podrían pertenecer sus inmuebles a otras categorías que no les son aplicables por las características de los mismos.</p> <p><b>3. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 6. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:</b></p> <p><b>Alternativa 1:</b> Se sugiere eliminar el inciso 9. Ver Observación No. 2.</p> <p><b>Alternativa 2:</b> En caso de no aceptarse la Alternativa 1, se sugiere la siguiente redacción:</p> <p><b>"Artículo 5, inciso 9: Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.</b> En el caso de los Edificios de propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de</p>	<p>copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo". Ver Observación No. 6.</p> <p><b>Observación No. 5:</b> Se sugiere eliminar este numeral 9° del nuevo artículo 5° (modificado por el artículo 6° del Proyecto de Ley) en tanto que no es evidente cuál es el propósito del mismo. De acuerdo con el artículo 73 del Proyecto de Ley, ya se encuentra establecido que estas actividades están permitidas salvo que se prohíba de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>En consecuencia, no es evidente cuál puede ser la diferencia entre un edificio donde uno o dos apartamentos se utilicen para estos fines y que todos se utilicen para lo mismo, si ya hay una autorización general para el efecto. Adicionalmente, es esencial que no se incluya este inciso para que se pueda evitar confundir que cualquier edificio donde se presten estos servicios con un hotel, teniendo en cuenta que se trata de dos modalidades de negocio completamente diferentes e independientes. La prestación de servicios de alojamiento no permanente o por corta estadía es un modelo novedoso, propio de las economías colaborativas y que permite a las personas naturales obtener ingresos complementarios o adicionales, sin ser su principal fuente de ingresos, ni dedicarse comercialmente a ello.</p> <p><b>Observación No. 6:</b> En caso de que no se acepte la eliminación del numeral, se sugiere cambiar la expresión "propiedad horizontal" por el concepto de "Edificio", teniendo en cuenta que el término "propiedad horizontal" no es un término definido, pero "Edificio" sí. De esta manera, se evita caer en confusiones y ambigüedades que puedan dar interpretaciones diferentes sobre quién se encuentra obligado a cumplir con este artículo en particular. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el término "propiedad horizontal" se encuentra inmerso en diferentes definiciones o términos definidos, lo cual puede crear aún mayor ambigüedad y confusión en la interpretación de esta norma y de su aplicación.</p> <p><b>4. Sugerencia de redacción. Respecto del Artículo 31. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:</b></p> <p><b>"Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada.</b> Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal: <b>INCISO 9:</b> La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. <u>Se alcanzará con mayoría simple cuando se pretenda revocar una prohibición sobre el destino de unidades privadas al servicio de alojamiento."</u></p> <p><b>Observación No. 7:</b> Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 73 del Proyecto de Ley este destino ya se encuentra autorizado, salvo prohibición expresa en el reglamento de propiedad horizontal, se sugiere dejar la mayoría calificada únicamente para efectos de prohibir este uso. Para efectos de revocar esta prohibición, es decir, para autorizar nuevamente su uso luego de haber estado prohibido, se sugiere eliminar la mayoría calificada y dejar una mayoría simple. Es decir, la autorización correspondería únicamente a aquellos casos en los que ha estado previamente prohibida, en uso de la facultad de la propiedad horizontal que otorga el artículo 73.</p> <p><b>Observación No. 8:</b> Teniendo en cuenta la observación anterior, se sugiere modificar la redacción para que quede claro que la mayoría calificada corresponde a aquellos casos en los que se decida reformar el reglamento de propiedad</p>



horizontal para efectos de prohibir el destino de unidades privadas al servicio de alojamiento.

5. Sugerencia de eliminación respecto al Artículo 74 del Proyecto de Ley, mediante el cual se adiciona el Artículo 108 a la Ley 675 de 2001.

En tanto que es un tema que se encuentra ampliamente regulado en la Ley 2068 de 2020. En caso de dejar este artículo, se puede presentar para conflictos de interpretación, en especial teniendo en cuenta que la Ley 2068 de 2020 y las demás normas del sector turismo ya regulan todo el tema de competencias, sanciones, infracciones, etc., para efectos de quienes prestan servicios turísticos, por lo cual se hace innecesario incluirlo en una ley que corresponde a otro sector. En caso de prestarse servicios de alojamiento turístico en contra de lo establecido en esta ley, se aplicaría el régimen especial contenido en la Ley 300 de 1996, Ley 2068 de 2020 y demás normas que las reglamentan, complementan, adicionan y/o sustituyen.

6. Sugerencia de modificación respecto del Artículo 78. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

"Régimen de Transición Artículo 111". Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos y para que quien detente titularidad o tenencia legítima de propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de inmuebles de uso mixto y propiedad horizontal para inmuebles de alojamiento cumplimiento a las obligaciones contempladas en la presente ley. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos internos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces."

Observación No. 9: Se recomienda incluir en el régimen de transición el cumplimiento de las obligaciones adicionales que impone esta ley, aparte de las reformas en los reglamentos correspondientes, de manera que no se limite el régimen de transición únicamente parte de la norma, sino que todos los actores tengan la posibilidad de adecuarse y adaptarse a esta norma, para evitar que incurran en infracciones y deban suspender sus actividades para su cumplimiento. En caso de suspender sus actividades, las cuales tienen un objeto lícito por ajustarse a las permitidas por la ley, se podría constituir una limitación a sus derechos al trabajo (artículo 25 de la Constitución Política de Colombia) y a la libertad de empresa (artículo 333 de la Constitución Política de Colombia).

7. Sugerencia de eliminación del numeral 1º del Artículo 59 de la Ley 675 de 2001 (modificado por el artículo 46 del Proyecto de Ley), según el cual se debe publicar en una lista de circulación los infractores de las normas y sus conductas.

Observación No. 10: Dicha publicación sería una violación al derecho a la intimidad, a su buen nombre y a la protección de sus datos personales, derechos fundamentales conforme al Artículo 15 de la Constitución Política de Colombia, en tanto que una publicación de este estilo sobrepasa la esfera de intimidad del

infractor, pues la divulgación de esta información podría generar discriminación. Así mismo, afectaría el derecho a habeas data y tendría un impacto frente a su reputación pública la información personal del titular, lo que haría posible identificarlo con estas publicaciones. Así mismo, vulnera los principios de finalidad legítima y de libertad y se realizaría sin autorización sin estar en uno de los casos en que la ley no exige consentimiento previo, expreso e informado para el tratamiento de los datos personales.

8. Sugerencia de modificación del numeral 2º del Artículo 59 de la Ley 675 de 2001, modificado por el Artículo 46 del Proyecto de Ley por la siguiente redacción:

"2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Las multas se aplicarán de la siguiente manera:

- a) Si se trata de un incumplimiento por primera vez, la multa no podrá ser superior a la mitad (0.5) del valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición.
b) Si se trata de un incumplimiento reincidente, la multa no podrá ser superior a una (1) vez el valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición.
c) Si se trata de un incumplimiento reincidente que no se ha subsanado, la multa no podrá ser superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de su imposición."

Observación No. 11: Se recomienda que las multas pecuniarias sean proporcionales a las infracciones y que haya una escala definida de las mismas.

9. Sugerencia de modificación al Artículo 5. Parágrafo. Sistemas de Información respecto del cual proponemos las siguientes modificaciones únicamente en los apartados que se especifican:

"Parágrafo. En el caso de Edificios de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuales el coeficiente de uso comercial y de servicios residencial sea superior inferior al 80 54%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible por parte de la Administración como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales."

Observación No. 12: Se recomienda modificar el término "propiedad horizontal" por el de "Edificio", en tanto que el primero no es un término definido del Proyecto de Ley y el segundo sí está definido en el glosario propuesto. Cambiar el término y utilizar uno que sí se encuentre definido evita incongruencias y confusiones.

Observación No. 13: Adicionalmente, se sugiere dejar claro que es la administración del edificio en cumplimiento de sus funciones quien está obligado a dar cumplimiento a esta obligación, para evitar que se entienda que puede ser otros órganos de gobierno del edificio o incluso los mismos copropietarios.

Observación No. 14: Por otra parte, para dar consistencia al artículo con los usos definidos en el artículo 4º del Proyecto de Ley que modifica el artículo 3º de la Ley

675 de 2001, se recomienda un menor porcentaje para definir en qué edificios se encuentra esta obligación.

Esperando haber contribuido de manera positiva con nuestros aportes, quedamos atentos a cualquier inquietud o ampliación de la información que consideren pertinente.

Agradeciendo la atención prestada, me suscribo de usted con sentimientos de consideración y aprecio.

Handwritten signatures and names: ALBERTO SAMUEL YOHAI, MARÍA FERNANDA QUIÑONES Z., Presidente, Cámara Colombiana de Informática y Cámara Colombiana de Comercio Telecomunicaciones - CCIT Electrónico - CCCE



Santa Marta D.T.C.H. 16 de octubre de 2021

Señor Doctor GERMAN VARON COTRINO PONENTE PROYECTO 511/21 COMISION PRIMERA SENADO DE LA REPUBLICA E. S. D.

Ref. ANALISIS AL PROYECTO 511/21 DE REFORMA A LA LEY 675/2001 Respetado

En mi calidad de Presidente de la CORPORACION DE ADMINISTRADORES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONADPHRO, conformada en el año 1994 por firmas de administración, como lo es la firma que Gerencio ADRIPH LTDA, entre otras actividades dado que constituí la ECAPH Escuela de capacitación en administración de la propiedad horizontal, como persona estudiosa de dicho Régimen legal y especial diferente a otros regímenes similares. Desde hace 39 años, me dedico de lleno a investigar en primer lugar los problemas de construcción de mi Conjunto, encontrando problemas de tipo constructivo, por falta de m2 de área privada, frente a la oferta y escriturada de propiedad del inmueble adjudicado por el FNA, pero a la vez, me dedico de lleno a investigar proyectos, capacitar, reformar reglamentos, asesorar, y escribir libros sobre los diferentes temas y áreas de la administración, como son el legal, administrativo, financiero y operativo, prestando servicios de administración provisional o definitiva, pero sobre todo capacitando a la población sobre este régimen y similares durante 4 décadas de servicio a estas comunidades.

En mi pasado, fui la persona que hizo investigar a la entidad financiadora de vivienda FNA y a las constructoras, por eso se ordenó una investigación en 1982 y se destapo la olla podrida en dicha entidad, dado que intervino el presidente de la época, y procedió a reformar dicha entidad y por eso esta entidad, presta un gran servicio hoy en día adjudicando vivienda, no solo al sector oficial si no al privado. De igual forma e investigado a cientos de constructoras, que no responden por vicios en la construcción, llevándolos a conciliar y cumplir con lo ofrecido, problemas estos últimos que subsisten, sin importar el estrato social y que se acentúan hoy en día.

De lleno me dedique a informar a los funcionarios públicos, la forma de protegerse contra estas fallas del servicio del Estado y que conllevaron a un negocio con las constructoras, situación que vemos que hoy en día se volvió una costumbre mercantil, comenzando por los profesionales de la construcción de proyectos, como es el Curador, el Notario, Registrador, Agustín Codazzi, y Catastro, los problemas están a la orden del día, y sobre todo en el Régimen de propiedad horizontal, en el cual no se brinda ni siquiera una inducción, en el sentido de como está estructurado, este sistema de convivencia ciudadana, donde según estadísticas sobre 27 millones de personas, es usted Señor Senador, el último recurso que tenemos los ciudadanos, para que se analice, por lo menos, estos temas que mencionamos y que nos genera zozobra como Colombianos, de bien, y que queremos nuestra profesión de inmobiliarios, porque somos como empresarios. los que

contratamos cientos de personas, para que nos colaboren en la administración de edificios, conjuntos, en la propiedad horizontal y el régimen similar como son las UIC y Condominios campesinos.

Nuestra organización asocia a firmas de administración, hicimos parte de la discusión y aprobación en el Congreso de la Ley 675/2001 y logramos ser oídos en nuestras inquietudes como administradores del régimen y como ciudadanos, por esas mismas razones, como expertos hemos expuesto algunas situaciones, sin ser oídos por la Cámara de Representantes en los dos (2) debates y audiencia pública llevada a cabo este año en el primer semestre, donde participé 63 organizaciones y personas, como tampoco se consideraron las observaciones de las entidades del Estado, como son min vivienda, viceministerio de hacienda, turismo y otras organizaciones, pero en fin - estamos tratando de ser oídos, por lo menos en algunas situaciones del proyecto que hemos visto y analizado, pero que nos afectaría, por las consecuencias de la implementación y en relación a los mismos reglamentos, que se tendría que reformar de miles y miles de edificios, y conjuntos, según los distintos usos del suelo y de regímenes similares como son la UIC y Condominios Campesinos.

A continuación, enumeramos algunos de las iniciativas, más sentidas, y que vemos generaría problemas, los cuales hacen parte del proyecto 511/21 Senado, proyecto tal y como está acordado, hasta la fecha.

Estamos confiando Señores Senadores y en especial señor Ponente y en su calidad de Presidente de la Comisión primera del Senado, solicitamos nos colabore, dado que conocemos que el último proyecto publicado en la Gaceta No. 785 del 16 de Julio/21, es el que entrara a debate en la comisión primera. Solicitamos nos colabore en revisar por lo menos estos puntos, que le mencionamos a continuación, a nombre de los empresarios en el campo de la administración denominados inmobiliarios a nivel internacional según la CIU- Rev. 4, pero que la comunidad le sabrá agradecer, porque sería la voz del pueblo en el Senado, que es donde se archivara o aprobara, lo cual nos preocupa en especial por algunos de los temas, que pensamos que se tomó a la ligera y requiere un análisis de las consecuencias, en caso de ser aprobado en especial este año.

1.- ESTADISTICAS DEL DANE tenemos claro, que existimos 51 millones de habitantes de los cuales 12 son del área rural campesinos y los demás del área urbana o sea son 39 millones de los cuales aproximadamente convivimos en el régimen de P.H. 27 millones el resto en NO P.H. serían 12 millones. Este pequeño análisis lo hacemos, por lo siguiente: Si se aprueba este proyecto, se van a presentar unos problemas mayores de los de hoy en día, las estadísticas que motivan al reforma a la ley, consideramos no reflejan la realidad que vivimos actualmente en la PROPIEDAD HORIZONTAL, ni Regímenes similares, ni la del Dane, min vivienda, IDPAC etc. tan solo las oficinas de Catastro llevan mejor la estadísticas de construcción de la propiedad horizontal y la No propiedad horizontal, en especial la de Bogotá, no se nos debe olvidar que está catalogada esta ley la mejor de Latinoamérica, y es cierto, los expertos conocemos las razones del porqué, se diferencias de otras clases de organizaciones de otros países de Latinoamérica, que se quedaron en el régimen de comunidad.

2.- ART. 2 - ADICIONAR EL ART. 1. AMBITO DE APLICACION. Al régimen de P.H. podrán ser sometidos los inmuebles los predios r resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural. En el área rural, donde existe la vivienda campesina y las parcelaciones, en especial las destinadas a vivienda como Condominios campesinos, deben permanecer así, solucionando la situación de vivienda en mejores condiciones del campesino, en lo denominado viviendas comunales, porque lo relacionado con los condominios campesinos, estos se han incrementado en el área rural y extensión urbana alrededor de las poblaciones y ciudades, por lo general sus propietarios son personas en cierta forma pudientes compran un terreno en una parcelación y construyen su vivienda con sus propios recursos, por lo general, cuando con vías de acceso denominadas zonas de cesión tipo b, por el Pot ley 388/97 y por los Pot Municipales y Distritales.

Ahora porque ese incremento, la necesidad de vivienda en el área urbana, sencillamente en el año 1950 en adelante, se presentó un desplazamiento de las poblaciones a las grandes ciudades, por eso la ley 182/48 fue la solución para facilitar la construcción y cumplir el objetivo del estado, como bien lo expresa el tratadista Lucia Fabón Núñez en sus libros de porque se justifica la P.H.

2.1. Problemática respecto al Proyecto 511/21, este proyecto menciona en varios de sus artículos que la propiedad horizontal, se va a autorizar en zona rural, no solo urbana, ver norma transcrita de adición a la ley actual, esto es urbanizar el campo con edificios o vivienda Vip y Vis, estratos sociales no solo 1, 2, 3 si no estratos 4,5, y 6 sobre todo en ciertas áreas de turismo ecológicas y de control ambiental, cerca de los ríos o playas, es decir desean ser incrementado la construcción de núcleos poblacionales, sin los servicios públicos básicos, de resorte del Estado en lo urbano y del sector privado de la construcción, por eso en el año 2006 se prohibieron las parcelas con menos de 1.000. Decreto 097/06, porque ni el Estado, tiene los recursos para sufragar estas necesidades de estos grupos poblacionales. Diría quien va a abastecer en alimentos, a una población de 39 millones de seres humanos, si acabamos y urbanizamos el campo.

2.2. Caso, CONDOMINIOS CAMPESINOS. Si se aprueba las parcelaciones o condominios campesinos de ser propiedad horizontal, entra a existir dos clases de bienes y derechos, bien privado y exclusivo y bien de copropiedad o derecho compartido o cotitularidad. Cuando hoy en día en los condominios no existe bienes comunes ni copropiedad sobre el terreno y la construcción externa de las casas, como muros, fachada, cielo raso etc. Y con respeto en un despropósito convertir las áreas públicas de cesión tipo b, en áreas privadas y comunes, mas cuando todo los propietarios de vivienda campesinos tenemos escrituras del terreno y la construcción, no tiene sentido que el área pública se convierta por una ley o reglamento como sucede actualmente en bienes privados comunes, eso no es así, y el Consejo de Estado se pronunció al respecto hace unos años, por un caso que sucedió en un condominio en un Departamento del interior de Colombia.

No podemos entender que nuestras casas en condominios campesinos, cuando tenemos un terreno y una construcción ahora por el ministerio de una ley, el terreno y la construcción entre a ser una copropiedad o bien común de todos los copropietarios de las demás parcelas y las zonas de acceso públicas, entre a ser privados y de los propietarios de las parcelas cuando tenemos planes, licencia, escrituras, matriculas, cedulas catastrales a nuestro nombre y por ministerio de una ley solo existe el privado al interior de cada casa, como no es justo y no tiene sentido, que piensan los propietarios de cientos y miles de Condominios, que por una ley

<p>se la expropiaron, para que sea de la comunidad como un bien común, como si fuera una propiedad horizontal, cuando no lo es.</p> <p><b>3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PROYECTO 511/21</b></p> <p><b>3.1.- ARGUMENTO AUMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> Las estadísticas lo dicen todo del Dane, Min vivienda, Idpac. En el sentido que no reflejan una realidad económica o legal, para motivar, 53 adiciones o 20 modificaciones, en total 73 de una Ley 675/2001 de solo 62 artículos de la PH, estas estadísticas no son verdaderas, basta revisar el número de reclamaciones en 20 años de vigencia de la ley, son 24 sentencias C corte constitucional, mas de 250 títulos por violación a la constitución, además de los pronunciamientos de las otras cortes, corte suprema de justicia, consejo de estado, tribunales y juzgados civiles.</p> <p><b>3.2.- ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> Régimen de comunidad 1.873 el mandato, ley 95 1890 - no es solo las leyes 182/48, 16/85, que mencionan en la exposición de motivos, esta también la Ley 428/97 que dieron origen a la ley 675/01, sin olvidar el régimen de comunidad y del administrador de la comunidad, que no han sido derogados, pero que son el soporte de la comunidad y del administrador de la comunidad, todas estas normas incluido el CGP complementan y las normas urbanísticas este régimen de la propiedad horizontal actual.</p> <p><b>3.3.- LA IMPORTANCIA DE LA P.H. EN LA ACTUALIDAD.</b> La Estadísticas del DANE en Construcción No aplica a la p.h. dado que menciona apartamentos, casas, oficinas, locales, pero no todos son de la P.H. de todas formas en el caso de Bogotá, catastro si tiene unas estadísticas de P.H. y no P.H., que marca un precedente a nivel nacional. Pero si revisa importancia la P.H. dado que son 27 millones de personas que conviven en este régimen aproximadamente.</p> <p><b>3.4.- INICIATIVAS PREVIAS SOBRE LA MATERIA.</b> Son más de 14 iniciativas, 1946, 1993, 1999, 2010 (2) 2014- 2015 (4) - 2016 - 2018 , 1993 , 1999 y no solo las mencionadas , todas han sido archivadas, porque no amestaban la reforma a la ley o su derogatoria, ni adición ni modificaciones por ser una ley que permite regular en el reglamento según sea el caso el uso del suelo lo que consideren los propietarios mientras no afecten la ley.</p> <p><b>3.5.- ARTICULADO PROPUESTO</b> - División este numeral en 7 ejes, como son: 1 sistema de registro - 5.1 Repeido-3 Inspección, vigilancia y control, 5-8 repetido 4. V. Jurídica 5.9 repetido 5 modificación órganos, 5.10 repetido, 6 entrega de bienes comunes, 5.11 repetido 7.- Tecnologías, 5.12 repetido. Estos temas se tratarán a continuación.</p> <p><b>4.-1 SISTEMA DE REGISTRO Y SANCIÓNES A LOS ADMINISTRADORES.</b> El registro según la CIU REV. 4 de clasificación de actividades económicas a nivel internacional adoptadas en Colombia, mediante decretos del DANE, DIAN y CÁMARA DE COMERCIO, por ser inmobiliarios los administradores personas naturales y jurídicas, de edificios y conjuntos, rindiéndose por el CC, art. 20 de venta de servicios y 10 de presumirse por vender servicios un profesional, lo cual quiere decir que el registro lo debe llevar las cámaras de comercio y quien ejerce las sanciones es la SIG según el estatuto del consumidor ley 1480/2011 ADEMÁS de ser el administrador un mandatario según la corte constitucional y sus funciones son de ley.</p> <p><b>4.-2 CRITERIO CONSTITUCIONAL Y JURISPRUDENCIAL DE IDONEIDAD.</b> Riesgo social en el campo del cargo del administrador como una carrera profesional para que se presuma idoneo. Debe ser una ley exclusiva, no dentro del régimen de la P.H. - además recuerdo que el administrador es un inmobiliario según la CIU- REV. 4 C.A. es considerado un profesional al sr un inmobiliario que vende servicios a las comunidades y existe una presunción de idoneidad, con se presume de las demás actividades económicas y de las profesiones liberales.</p> <p><b>4.-3 RIESGO SOCIAL, ACTIVIDAD DE ADMINISTRADOR</b> Con estas estadísticas no hablar, no es un riesgo social, hasta la Mesa Distrital de la P.H. hace años, expreso que no lo era, y si vemos las estadísticas, es mas riesgosa la administración a cargo de los órganos de la P.J. VER LEY 95 DE 1890 régimen del administrador de la comunidad, se lo prohíbe manejar recursos sin otorgar una garantía. Art. 24.</p> <p><b>4.-4 INTERÉS GENERAL DERECHOS INDIVIDUALES JURISPRUDENCIA</b> Este punto trata sobre el interés social, general frente al interés particular o propiedad privada, en el caso de la PH. Los principios de razonabilidad y proporcionalidad, debe conciliarse con los intereses particulares, principalmente con los derechos fundamentales.</p> <p><b>4.-5 REQUISITOS PARA ACREDITAR LA IDONEIDAD.</b> Igual al punto 5.2 - 5.3. Esta lo debe acreditar centro de educación</p> <p><b>4.-6 REGISTRO ÚNICO DE ADMINISTRADORES- RIUAPH.</b> PUNTO 5.1 Y 5.2 sobre la idoneidad y la CIU- REV. 4 A.C. fuera de la Alcaldía le corresponde a la Cámara de comercio por ser un inmobiliario el administrador persona natural o Jurídica.</p> <p><b>4.-7 INTRODUCCIÓN DE UN RÉGIMEN COMUNITARIO.</b> Sobre este tema la ley 675/2001 y el proyecto se apartan de régimen comunitario ley 84 de 1873, pero lo sustentan con estadísticas del ministerio de vivienda, que demuestran que realmente no existe en la PH problemas de convivencia, por quejas presentadas, que lleven a una reforma veamos la estadística se trataron en el punto II presentada en la exposición de motivos.</p> <p><b>4.-8 RÉGIMEN DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA P.H.</b> No es posible siendo un inmobiliario quien debe investigar al administrador según la CIU- REV. 4 A.C. es competencia por venta de servicios de la SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, ART. 78 CONSTITUCIÓN NACIONAL ART. 20 Y 10 C.C.O.</p> <p><b>4.-9 REGULACIÓN VIVIENDA TURÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA P.H.</b> A partir de la ley 300/96 se ha expedido leyes, sin modificar la ley de la PH como la Ley 2068 /20.</p> <p><b>4.- 10 MODIFICACIONES ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN.</b> El estado colombiano y los órganos de la Persona Jurídica, en su reglamentación actual, es la ms completa de Latinoamérica, P.J. art. 32/35, ORGANOS ART. 36 - ASAMBLEA 37/49. ADMINISTRADOR 50/52, CONSEJO 53/55 R. FISCAL 56/67.</p> <p><b>4.-11 ENTREGA DE BIENES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.</b> Este procedimiento esta regulado en los reglamentos y varios artículos de la ley art. 6, 24 y 52.</p>	<p><b>4.-12 NUEVAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES.</b> La pandemia ha demostrado que basados en el art. 42/44 se utilizó y el gobierno la reglamento para el caso de las asambleas, pero hoy en día, se utiliza, para todas las actividades de una administración no requiere una reforma.</p> <p><b>5.- IMPACTO FISCAL Y LA PROPUESTA DE SOSTENIBILIDAD</b> El viceministerio de vivienda en octubre del 2020- se pronunció sobre los Artículo 60, 45, 51,61, en el sentido de no delegar funciones sin ver los recursos presupuestados.</p> <p><b>6.- DECLARACION DE IMPEDIMENTOS</b> Que más impedimento que delegar funciones, sin recurso a entidades del Estado, que está prohibido por ley. No se tuvo en cuenta a pesar de que el Viceministro de Hacienda se pronunció, 7</p> <p><b>7.- DEL ANÁLISIS DEL ARTICULADO, NOS DA LOS SIGUIENTES DATOS:</b> En total son 169 numerales y 36 párrafos, mas 111 art. = 316 disposiciones frente a 231 ley actual. Diferencia de 85 disposiciones de más. Del artículo 3 de definiciones de 16 numerales aumentaron a 45 es decir 39 nuevas disposiciones no necesarias del artículo 2 de principios orientadores de 5 numerales aumentaron a 13 es decir 8.</p> <p><b>8.- ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DEL ESTADO DE DERECHO COLOMBIANO, EN RELACION A TRES (3) RÉGIMENES LEGALES APROBADOS EN LA LEY 675/2001.</b> Veremos como funcionan, con sus tres (3) poderes y sus órganos de control.</p> <p><b>9.- SON TRES (3) RÉGIMENES SIMILARES, PERONO SON IGUALES</b></p> <p><b>9.1.- SENADO DE LA REPUBLICA - presidente CARLOS HOGUIN SARDI - 4 PONENTES</b> Senado aprobó la LEY 675/2001 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - TITULO I-II art. 1/62 - 9</p> <p><b>9.2.- CÁMARA DE REPRESENTANTES - PRESIDENTE WILLIAN VELEZ - 4 PONENTES</b> Cámara de Representantes, y plenario de la cámara de representantes y el senado, aprobaron</p> <p><b>9.2.1.- TITULO I-II - Art. 12&amp;62 La ley 675/2001 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL -</b></p> <p><b>9.2.2.- TITULO III art. 62/84 unidad inmobiliaria cerradas UIC</b></p> <p><b>9.2.3.- TITULO IV art. 85 Parcelaciones o condominios campestres en zona rural</b> El Presidente y ponentes del proyecto , hoy Ley 675/2001 WILLIAM VELEZ en el año 2001, expreso en la ponencia que la UIC ni las PARCELACIONES o condominios campestres, NO SON PROPIEDAD HORIZONTAL, quiere decir que son regimenes similares, pero no iguales, solo que se les aplica los artículos que le sean aplicables, como son los del Persona Jurídica, solución de conflictos y demás que sean aplicables, así mismo debe entenderse que lo físico, debe coincidir con lo Jurídico, económico y fiscal. Tercer punto es que el común del ciudadano no lo entiende ni algunas autoridades. Veremos como funciona estos órganos de cada régimen legal y especial. -</p> <p><b>10.- TRES (3) RÉGIMENES SIMILARES</b></p> <p><b>10.1.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b> funciona igual con su persona Jurídica y sus órganos Asamblea, Administrador Consejo y Revisor Fiscal.</p> <p><b>10.2.- LA UNIDAD INMOBILIARIA UIC</b>, funciona con su autoridades Intemas, Asamblea, administrador, Junta administradora y Revisor Fiscal.</p> <p><b>10.3.- LAS PARCELACIONES O CONDOMINIOS CAMPESTRES</b> como Régimen de comunidad, con una Junta General, Administrador, Junta Directiva y Revisor Fiscal. Todos tienen una identidad organizacional, en la Democracia, la pregunta es que los adicionamos o modificamos, si marcha bien la ley 675/2001 con sus 4 títulos y 88 artículos, es si no ver las estadísticas del Min vivienda y de otras entidades oficiales y eso que son en promedio 27 millones de ciudadanos que conviven bajo esos tres regimenes, que ahora pretenden que sea uno solo como propiedad horizontal, cuando se diferencias en su información física, jurídica, económica y fiscal.</p> <p><b>11.- REGLAMENTOS DE LOS DIFERENTES RÉGIMENES Y LEYES - PROBLEMÁTICA ACTUAL</b> ESTATUTOS: ASOCIACIONES - REGLAMENTOS - EDIFICIOS- CASAS - CONJUNTOS, UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS - UIC -CONDOMINIOS CAMPESTRES.</p> <p><b>RÉGIMEN DE COMUNIDAD Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>RÉGIMEN DE COMUNIDAD - LEY 84 - 1.873</b> se elaboraba unos estatutos como asociación con personería Jurídica que reconocía el Ministerio de Justicia y Gobernaciones, en los pueblos y ciudades, en las urbanizaciones o barrios. El nombramiento del administrador se nombraba por acta de asamblea y se tenía de esta forma según el acta a ejercer la personería de la comunidad, basaba presentar el Acta, basado en la ley 95 de 1890 Régimen del administrador de la comunidad.</li> <li><b>RÉGIMEN DE COMUNIDAD - LOS CONDOMINIOS CAMPESTRES</b>, están regulados, por estas Ley de comunidad y la Ley 95 de 1890 Régimen del administrador, de la comunidad, ambas leyes vigentes a la fecha.</li> <li><b>RÉGIMEN DE COMUNIDAD LEY 182/48</b> se elaboraba un Reglamento y se tenía la personería para administrar basaba acreditar el acta de nombramiento por asamblea General Corte Suprema de Justicia 1985 Ley que fue derogada por la ley 675/01.</li> <li><b>DECRETOS REGLAMENTARIOS 1335/59, 144/68, 107/84</b> derogados por el D.R.1365/86 Decretos que fue derogada 675/01.</li> <li><b>RÉGIMEN DENOMINADO SOCIETARIO, LEY 16/85 CREO LA PERSONA JURIDICA</b> distinta a los propietarios, y se denominó el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL por primera vez, se le dio PATRIMONIO a la PERSONA JURIDICA un patrimonio como fueron los bienes comunes. Ley que fue derogada por la ley 675/01.</li> </ol>
<p><b>6. DECRETO REGLAMENTARIO - 1365/86 DE LAS LEYES 182/48 Y 16/85</b> se diferenciaba las leyes, solo con la terminología, de cada una. Decreto, que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p><b>7. RÉGIMEN DE LA UIC Ley 428/97 - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> Ley y D.R. que fue derogada por la ley 675/01.</p> <p><b>8. LEY 675/2001 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b> Art. 88 artículos, regulo tres (3) régimen es similares. P.H. TITULO I-II art. 1/62 - UIC - TITULO III Art. 63/84 - PARCELACIONES O CONDOMINIOS CAMPESTRES T IV art. 85. - DEROGO Leyes 182/48, 16/85 y 428/97.</p> <p><b>9. REGLAMENTOS ACTUALES QUE NO EXISTEN, PERO SUBSISTEN EN LOS REGLAMENTOS NO REFORMADOS SENTENCIA C488/2002 Y T872/08</b> Irretroactividad de la ley, las leyes son diferentes Corte Constitucional.</p> <p><b>10. PROBLEMÁTICA ACTUAL REGLAMENTOS QUE SUS LEYES NO EXISTEN, PERO SUBSISTEN EN LOS MISMOS REGLAMENTOS. POR NO HABER SIDO REFORMADOS. - LEY 182/48, 16/85- 428/97- LEY 675/2001 - D.R. 1060/10.</b></p> <p><b>11. REGLAMENTOS SEGÚN EL USO DEL SUELO</b> <b>1.- RESIDENCIAL - 2.- OFICINAS 3.- INDUSTRIAL 4.- COMERCIAL 5.- MIXTO.</b></p> <p><b>12.- SUBSISTEN LAS LEYES DEROGADAS POR NO REFORMA DE REGLAMENTOS SENTENCIAS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL:</b> 1.- 182/48 - RÉGIMEN COMUNIDAD 2.- 16/85 - RÉGIMEN SOCIETARIO 3.- 428/97 - UIC unidad inmobiliaria cerrada 4.- Ley 675/2001 - TRES (3) RÉGIMENES Y CINCO (5) USOS DEL SUELO 5.- RESIDENCIAL - 6.- OFICINAS - 7.- INDUSTRIAL - 8.- COMERCIAL - 9.- MIXTO. 10.- UIC UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA TITULO III art. 63/84 11.- CONDOMINIOS CAMPESTRE O PARCELACIONES TITULO IV Art. 85 Quiere decir que el legislador no ha analizado la situación actual de la propiedad Horizontal, antes de seguir legislando sobre propiedad horizontal, como se pretende. "Pregunta " Será que los legisladores del 2.021, han pensado en el proyecto de reforma de la ley 301/20 y 511/21, como solucionar este problema, si no se soluciona ahora en el proyecto, situación que se va a agrandar, si ese proyecto es APROBADO este año, toda vez que obliga lo mismo, que la ley actual, a reformar los reglamentos, y mas teniendo en cuenta que la ley de la propiedad horizontal, tiene normas de orden público y patrimonial y no todos los propietarios de los edificios, conjuntos, incluso UIC y Condominios campestres, reformaran los reglamentos como ha sucedido hasta ahora en Colombia, de ver leyes que no existen pero subsisten en los reglamentos, todo por falta de previsión de los legisladores y que dieran el poder ejecutivo y en especial el poder legislativo. " Al no conocer la historia se esta condenado a revivirla , autoría ALVARO BELTRAN AMORTEGUI " - Experto . <b>13.- OTRAS DISPOSICIONES DEL PROYECTO - DIFERENCIAS - ENTRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - PARCELACION - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA -UIC. Que se aplica y que no de las disposiciones.</b></p> <p><b>LEY 675/200 TITULO I-II ART. 1/62 Propiedad horizontal TITULO IV art. 85 - PARCELACION</b></p> <p>Artículo 1°. Objeto no</p> <p>Artículo 2°. Principios orientadores de la ley. si</p> <p>Artículo 3°. Definiciones. parcial</p> <p>Artículo 4°. Constitución. parcial</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento parcial</p> <p>Artículo 6°. Documentación anexa. parcial</p>	<p>Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. si</p> <p>Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal si</p> <p>Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad parcial</p> <p>Artículo 10. Procedimiento. parcial</p> <p>Artículo 11. División de la copropiedad. parcial</p> <p>Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica. parcial</p> <p>Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. parcial</p> <p>Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto. parcial</p> <p>Artículo 15. Seguros. parcial</p> <p>Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. parcial</p> <p>Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. si</p> <p>Artículo 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. parcial</p> <p>Artículo 19. Alcance y naturaleza. parcial</p> <p>Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. no</p> <p>Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes. no</p> <p>Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. no</p> <p>Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. no</p> <p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. parcial</p> <p>Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. parcial</p> <p>Artículo 26. Determinación. parcial</p> <p>Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. parcial</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. parcial</p> <p>Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. parcial</p> <p>Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. parcial</p> <p>Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. no</p> <p>Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. si</p> <p>Artículo 33. Naturaleza y características. si</p> <p>Artículo 34. Recursos patrimoniales. si</p> <p>Artículo 35. Fondo de Imprevistos. si</p> <p>Artículo 36. Órganos de dirección y administración. si</p> <p>Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. parcial</p> <p>Artículo 38. Naturaleza y funciones. parcial - junta general</p> <p>Artículo 39. Reuniones. parcial</p> <p>Artículo 40. Reuniones por derecho propio. si</p> <p>Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. parcial</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. parcial</p> <p>Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. parcial</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. si</p>

<p>Artículo 45. Quórum y mayorías. si</p> <p>Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. parcial</p> <p>Artículo 47. Actas. si</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. si</p> <p>Artículo 49. Impugnación de decisiones. si</p> <p>Artículo 50. Naturaleza del administrador. parcial - junta general</p> <p>Artículo 51. Funciones del administrador. parcial</p> <p>Artículo 52. Administración provisional. si</p> <p>Artículo 53. Obligtoriedad. si - junta directiva</p> <p>Artículo 54. Quórum y mayorías. si</p> <p>Artículo 55. Funciones. parcial</p> <p>Artículo 56. Obligtoriedad. parcial</p> <p>Artículo 57. Funciones. parcial</p> <p>Artículo 58. Solución de conflictos. si</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p>Artículo 60.</p> <p>Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p>Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. si</p> <p><b>Artículo 63. TÍTULO III UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA art. 63/84 - Características UIC</b></p> <p>Artículo 64. Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.</p> <p>Artículo 65. Áreas para circulación.</p> <p>Artículo 66. Áreas de recreación.</p> <p>Artículo 67. Áreas de uso social.</p> <p>Artículo 68. Zonas verdes.</p> <p>Artículo 69. Áreas de servicio.</p> <p>Artículo 70. Parqueaderos.</p> <p>Artículo 71. Cerramientos transparentes.</p> <p>Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes.</p> <p>Artículo 73. Reformas arquitectónicas y estéticas.</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables.</p> <p>Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.</p> <p>Artículo 76. Autoridades internas.</p> <p>Artículo 77. Solución de conflictos.</p> <p>Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento.</p> <p>Artículo 79. Ejecución de las obligaciones.</p>	<p>Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Artículo 81. Servicios públicos domiciliarios comunes.</p> <p>Artículo 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras</p> <p>Artículo Sin modificar</p> <p>83. Impuesto de renta y complementarios.</p> <p>Artículo 84. Impuesto predial y contribuciones de valorización.</p> <p><b>Artículo 85. TÍTULO IV PARCELACIONES PARCELACIONES</b></p> <p>Artículo 86. Régimen de transición.</p> <p>Artículo 87. Derechos y gastos notariales.</p> <p>Artículo 88. Vigencia y derogatoria.</p> <p>88 ARTICULOS</p> <p><b>14.-EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY. POSICIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL relacionada con las estadísticas que deben expresar la verdad para motivar la reforma de una ley, análisis de la corte constitucional, donde se aclara que la exposición de motivos, debe darse por actos verdadero sin falsedades, ni información que no corresponda a una realidad, física, jurídica, económica y fiscal, no se permite la falsa motivación o que sea parcializada.</b></p> <p><b>ACTO ADMINISTRATIVO – Formación y elementos / FALSA MOTIVACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO – Alcance / FALSA MOTIVACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO – Errores de hecho y de derecho.</b></p> <p>El acto administrativo, como expresión de la voluntad administrativa unilateral encaminada a producir efectos jurídicos a nivel general y/o particular y concreto, se forma por la concurrencia de elementos de tipo subjetivo (órgano competente), objetivo (presupuestos de hecho a partir de un contenido en el que se identifique objeto, causa, motivo y finalidad, y elementos esenciales referidos a la efectiva expresión de una voluntad unilateral emitida en ejercicio de la función administrativa) y formal (procedimiento de expedición).</p> <p>Sin tales elementos, el acto no sería tal y adolecería de vicios de formación generadores de invalidez, que afectan su legalidad.</p> <p>En relación con la falsa motivación, vicio invocado por los demandantes, es de precisar que la misma se configura cuando los hechos son ciertos, bien porque nunca ocurrieron o se describen de forma distinta a como ocurrieron, y cuando los hechos ocurridos se aprecian erróneamente, porque no tienen el alcance ni producen los efectos que les da el acto administrativo, o no corresponden a los supuestos descritos en las normas que aquél invoca.</p> <p>En términos de la doctrina, la causal de "falsa motivación" puede consistir en que la ley exija unos motivos precisos para tomar una decisión, pero el funcionario la expide sin que esos motivos se presenten, caso en el cual se habla de la inexistencia de motivos legales o falta de motivos, como también en que los motivos invocados no han existido realmente, desde el punto de vista material o jurídico, caso en el cual se habla de inexistencia de los motivos invocados, de motivos erróneos o de error de hecho o de derecho en los motivos.</p> <p>El error de hecho ocurre cuando no existe el motivo que soporta el acto administrativo y el error de derecho cuando el motivo invocado sí existió materialmente, pero fue mal apreciado o interpretado por el funcionario.</p> <p><b>MÉTODOS O SISTEMAS DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY – Clases / INTERPRETACIÓN GRAMATICAL – Alcance / INTERPRETACIÓN TELEOLÓGICA – Alcance / INTERPRETACIÓN HISTÓRICA – Alcance / CRITERIOS SUBSIDIARIOS DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY – Eventos en que se aplican / INTERPRETACIÓN DE NORMAS AMPLIAS – Alcance</b></p> <p>La discusión así planteada se enmarca en un análisis de hermenéutica jurídica que permita determinar el método de interpretación adecuado para establecer el sentido del artículo 116 del ET, en el marco de los sistemas expresamente previstos en el capítulo IV del Código Civil Colombiano (arts. 25 a 32), a saber:</p> <p><b>La interpretación con autoridad, hecha por el legislador para determinar el sentido de una ley oscura.</b></p> <p>La doctrinal, hecha por los jueces y funcionarios públicos en busca de su verdadero objeto.</p> <p>La gramatical, que se refiere a descubrir el motivo de la regulación.</p> <p>La teleológica o finalista, basada en la identificación de la intención que tuvo el legislador para establecer el texto legal o, lo que es lo mismo, el espíritu que éste tiene.</p> <p>La histórica, que remite al intérprete a los antecedentes de la ley para establecer su significado.</p> <p>La interpretación por contexto, al cual se recurre para justificar el sentido de la norma en términos de correspondencia y armonía.</p> <p>La sistemática, directamente relacionada con el método anterior.</p> <p>Esa interpretación no concibe a la norma como un mandato aislado, sino perteneciente a un sistema jurídico normativo coherente y motivado por un cometido específico, de modo que el sentido de la ley lo</p>
<p>determinan los principios de ese sistema y el alcance de las demás normas que lo integran y que se relacionan con la norma interpretada.</p> <p><b>La interpretación sobre la extensión de una norma, que prohíbe tener en cuenta lo favorable y odioso de una disposición para ampliar o restringir su aplicación.</b></p> <p><b>Tales métodos operan con carácter principal y en armonía con los parámetros del criterio subsidiario del espíritu de la ley y la equidad natural, cuando no se puede aplicar ninguna de las reglas de interpretación mencionadas.</b></p> <p>El presente examen recará sobre los métodos de interpretación gramatical, teleológico e histórico, por ser los que las partes involucran en relación con el juicio de legalidad propuesto por el cargo de nulidad y la oposición al mismo. Sobre tales métodos, el artículo 27 del Código Civil preceptúa: "Artículo 27. Interpretación gramatical. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento. (negrilla fuera del texto)"</p> <p>"El inciso primero de la norma transcrita establece un método de interpretación rígido y restrictivo, que se basa exclusivamente en la literalidad de la ley, sin considerar el contexto en el que se encuentra ni el fin que persigue, y que se condiciona a que el sentido de la ley sea "claro", es decir, inteligible, fácil de comprender, perceptible y distinguible, verbi gracia, un texto del que no queden dudas ni incertidumbres.</p> <p><b>En la sentencia C-054 de 2016, la Corte Constitucional declaró la exequibilidad del inciso primero del artículo 27 del CC, al considerar que atender la literalidad del texto legal no resultaba incompatible con la Constitución, en la medida en que la aplicación de dicha modalidad de interpretación no puede ser comprendida como una licencia para dejar de aplicar preceptos constitucionales.</b></p> <p>En ese sentido, anotó: "El método de interpretación gramatical está fuertemente atado al concepto de infalibilidad legislativa antes explicado. Suppose que, de manera corriente, las normas tienen un sentido lingüístico y denotativo claro, razón por la cual no cabe ser interpretadas, sino solo aplicadas silogísticamente (...)</p> <p>La Corte advierte, en cambio, que el método gramatical de interpretación debe enfrentarse a varias dificultades, relacionadas tanto con el derecho constitucional como con la teoría del derecho y la filosofía contemporánea del lenguaje.</p> <p><b>En primer lugar</b>, se ha señalado en esta sentencia que el derecho legislado, al expresarse mediante el lenguaje ordinario, tiene atributos propios de ambigüedad y vaguedad que llevan a que las reglas sean usualmente indeterminadas y que solo se muestran determinables cuando se considera el contexto en que son aplicadas.</p> <p><b>Adicionalmente</b>, cuando se trata de normas construidas bajo la estructura propia de los principios, su aplicación dependerá en toda circunstancia de su armonización concreta en cada caso particular, cuando son ponderadas frente a otras reglas y principios en tensión.</p> <p>Además, de una manera más general, la filosofía del lenguaje desde mediados del siglo anterior ha hecho énfasis en que la significación de los textos, entre ellos las normas jurídicas, no es estático sino esencialmente dinámico y opera como una variable dependiente del uso que de esas expresiones haga la comunidad lingüística de que se trate.[18] que en el caso analizado corresponde a los intérpretes de las previsiones contenidas en el orden jurídico.</p> <p><b>En contrario, la norma legal demandada supone que las previsiones legales pueden tener, cuando son "claras", un significado estático e inmanente, cualidades que no son posibles, cuando se trata de formulaciones jurídicas expresadas en lenguaje natural.</b></p> <p>Lo anterior no implica, en modo alguno, que en muchas ocasiones el método gramatical sea útil para comprender el derecho.</p> <p>Con todo, estos escenarios no se derivan de la claridad intrínseca del lenguaje jurídico, sino a que en contextos determinados las posibilidades interpretativas son escasas, por lo que el intérprete puede fácilmente llegar a la conclusión sobre la univocidad del precepto, pero en razón a que el escenario en que es aplicado no ofrece mayores retos sobre su comprensión. (...)</p> <p><b>El segundo problema central</b> que ofrece la interpretación gramatical es evidenciado por los demandantes y consiste en que una visión formalista y errónea del mismo podría llevar a comprensiones insulares de las normas jurídicas, que negarían la función jerárquica e integradora del principio de supremacía constitucional. En efecto, si se aplica de manera descontextualizada el apartado acusado, se llegaría a la conclusión, que cuando el intérprete tenga ante sí una norma "clara", debe aplicarla en su univocidad sin tener en cuenta ningún parámetro externo.</p> <p>Varios de los intervinientes, se oponen a esta conclusión, precisamente reafirmando las funciones jerárquicas e integradoras de la supremacía constitucional, al advertir que en todo caso no podría predicarse dicha interpretación aislada, pues la aplicación de las normas jurídicas es válida solo si es compatible con los postulados constitucionales, en virtud del aludido principio.</p> <p>La Sala comparte esta conclusión, pero también encuentra que la misma se basa en una versión atenuada y actualizada del método de interpretación gramatical, el cual incluye la vigencia de la supremacía constitucional.</p> <p>Esta concepción, como es sencillo advertir, es contraria al entendimiento y justificación política original de la interpretación gramatical, que se opone a considerar cualquier tipo de parámetro extralegal ante la pretendida claridad de las palabras de la ley.</p> <p>Sin embargo, dicha comprensión atenuada es imperativa en el actual ordenamiento jurídico, precisamente porque está fundada en el reconocimiento de los efectos del principio de supremacía constitucional.</p> <p>Una comprensión diferente, como es sencillo advertir, no tendría cabida en la actual concepción del sistema de fuentes de derecho y su jerarquía. "De acuerdo con lo anterior, la Corte precisó que la interpretación gramatical es compatible con la Carta Política, si se entiende válida a la luz de los postulados constitucionales.</p> <p>Así pues, si el sentido de la ley es claro, ésta puede aplicarse en su tenor literal, de acuerdo con el significado jurídico, técnico o usual de las palabras que utiliza, al cual se refieren los artículos 28 y 29 ibidem (...)</p>	<p>Sin embargo, puede ocurrir que las palabras de la ley sean claras, pero el sentido de la norma no, por carecer de armonía con el resto de la normativa relacionada, conducir a conclusiones contrarias a la razón o no alcanzarse a descubrir el motivo de la regulación.</p> <p><b>Si el sentido no es claro, la norma pasa a considerarse "oscura", es decir, confusa, incierta y poco inteligible, según la semántica correspondiente.</b></p> <p>En esos casos, se puede consultar el espíritu o la intención de la norma, ya sea a través de su propio texto, si éste los manifiesta, o de sus antecedentes históricos.</p> <p>Así pues, ante apartes normativos oscuros o contradictorios, cobran aplicación tanto el método teleológico, porque debe establecerse la finalidad que motivó la expedición de la norma, como el método histórico, pues si ese propósito no está previsto en la misma norma que contiene dichos apartes, deben revisarse los respectivos antecedentes legislativos, como compendio de las razones que la motivaron, de las discusiones sobre la misma y del querer legislativo al momento de expedirla (criterio histórico subjetivo), así como la transformación o aplicación de las realidades sociales consideradas para esa expedición, con el fin de actualizar el pensamiento que inspiraría la voluntad legislativa traída a nuestros días (criterio histórico objetivo).</p> <p>Si ninguna de las herramientas interpretativas anteriores clarifica el sentido de los pasajes oscuros o contradictorios, el operador jurídico debe comprenderlos del modo más concordante con el espíritu general de la legislación y la equidad, porque así lo ordena el artículo 32 del Código Civil, al establecer los criterios subsidiarios de interpretación antes mencionados.</p> <p>Se tiene entonces que, al ejercer la interpretación de las reglas legales jurisprudencial y doctrinalmente aceptadas, lo determina el texto mismo de la norma, porque las palabras, premisas o redacción que utilice, la pueden revelar de un sentido claro u oscuro y, en esa medida, fijan el método de interpretación que debe aplicarsele.</p> <p>La doctrina tributaria ha propugnado que la interpretación normativa no se quede en la parte literal de los textos legales, sino que busque la armonía y correspondencia con la ley en conjunto, a partir del análisis lógico de la Ley, ya sea reduciendo el alcance literal de la norma o extendiéndolo, cuando quiera que haya dicho menos de lo que quiere decir, o que atañe a los elementos de la obligación tributaria pues, en virtud del principio de legalidad, ellos son reserva del legislador, quien puede establecerlos directamente o fijar los parámetros para hacerlos determinables.</p> <p>En todo caso, debe resaltar que el artículo 31 del CC previó que "lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación.</p> <p>La extensión que debe darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes"</p> <p><b>15.- Art. 2 principios orientadores</b>, estos principios tienen razón es cuando sea el desarrollo de la constitución, no puede existir unos principios que se aparten de este criterio del mismo legislador, vemos como ejemplo el numeral 7, 8 y 10 existen normas que tratan estos temas y lo desarrollan, de cumplimiento para todos los ciudadanos.</p> <p><b>16.- art. 3 definiciones</b>, actualmente se tienen 16 ahora fueron incrementadas a 45 es de analizar que se aparta del régimen de la p.h. ejemplo el numero 43 y 45 que no es p.h. lamentable lo relacionado con la tecnología numeral 41, que incluso lo reglamenta cuando la tecnología esta mucho mas avanzada, y la tic es la entidad que puede orientar sobre este tema de las diferentes tecnologías que existen en el mundo hoy y la actual que esta ya siendo reemplazada, no tiene sentido no ver el futuro que nos espera en esta fin tema , además la ley no es reglamentaria, lo dijo el ponente de la ley 16/85 Hernán Echeverry Mejía , en fin sería bueno que existiera unidad de materia.</p> <p><b>17.- art. 7 debe ser revaluado eso de las agrupaciones son en conjuntos ver la definición actual de la ley.</b> En relación al 7° es un error mencionar la P.H. en suelo rural, es la urbanización del sector que nos da de comer, esto nos llevaría a ver edificios y conjuntos en el área rural en detrimento del medio ambiente y el área rural cuyos pobladores se van a ver afectados, lo mismo los campesinos, debemos defender la vivienda campesina y los condominios campesinos, pero no edificio o conjuntos sin servicios públicos básicos, dado que se tienen es pozos sépticos y tanques de agua, el estado no puede llevar estos servicios básicos de la ciudad al campo, y en predios de menos de 1.000 metros, una cosa son las normas de ciudad urbana y otra la de la zona rural que debemos proteger. Por algo el Gobierno limitó núcleos poblaciones en zona urbana en el año 2006 Decreto 057/06.</p> <p><b>18.- Renuencia a recibir bienes comunes por parte de los nuevos propietarios</b>, solo se debe tener presente las normas civiles y comerciales, además del Decreto 735/15</p> <p><b>19.- Manual de convivencia</b>, no es lo mismo que el reglamento y es clara la ley 675/01, estos reglamentos internos, deben ser parte integral del reglamento y por escritura pública, consideramos no deben incluir en el proyecto la elaboración de este diseño de reglamentos de funcionamiento, administración y convivencia, si no se obliga al constructor dado que el vendedor inicial conoce cuales son las áreas comunes no esenciales, y además según el art. 5 primer párrafo, lo que no existe en el reglamento de la ley, se considera no escrito.</p> <p><b>20.-Art. 88 que trata de la RUAPH, y demás art. 92,97,94,95,96,97,98,99,100 y 109</b>, Como inmobiliarios persona natural o jurídica, no se justifica que en la ley de PH. se regule lo relacionado con el administrador, dado que Colombia adoptó la clasificación y codificación de actividades económicas como la administración de la P.H. señalando que el administrador es un inmobiliario, y lo ha expresado la Corte Constitucional, en el sentido, que es un mandatario y como tal debe inscribirse en la Cámara de Comercio donde nos clasifican y codifica, así el administrador es un inmobiliario, LA CIU REV 4 Colombia a través del DANE RES. 66enero /2012 LEY 1437/2011 art. 3 y 8 , y DIAN RES. 000154/2012, res. 000154/2012 adopto esta clasificación y codificación de actividades económicas a nivel internacional, y Colombia debe respetar estas normas internacionales, en el caso del administrador, este ejerce el cargo de administrador de edificios, conjuntos, condominios, y es un inmobiliario, por lo tanto además es un mandatario ( Corte Constitucional) y su servicio es de prestación de servicios, (DIAN), Es objeto de pago de rete fuente sea persona natural o jurídica, esto se clasificó en el código de comercio (art. 20) como una actividad económica y se considera un profesional en la venta de servicios, (art. 10), las Cámaras de comercio aplican la clasificación y codifican de la CIU REV 4.</p> <p>Lo cual quiere decir en resumen que al administrador, por constitución al ser un inmobiliario y vender servicios, la entidad que nos debe vigilar y controlar, es la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y</p>

**COMERCIO** – llamada por la sigla **SIC**, siendo la encargada de velar por las ventas, no solo de bienes si no de servicios.

**La pregunta**, es porque se le delega a otras entidades, el encargo de controlar la venta de servicios, cuando es una ACTIVIDAD económica y mercantil, en el proyecto no lo vieron así, cuando sus funciones partiendo de la ley y la constitución es de dicha entidad, al ejercer una actividad económica y comercial en los términos del código de comercio, si debemos cumplir la constitución y normas internacionales que obligan a la P.H. como a su vez se hizo con la contabilidad en el caso de las NIIT, quien debe investigar a ese contratista de servicios, es la SIC, no otro órganos del Estado, es una venta de un servicios, y que entre otras cosas, son las personas naturales evasoras y sobre todo responsable en los términos del art. 50 de la ley, y comprometen no solo el patrimonio personal, si no familiar, cuando debe separarse al inscribirse en las cámaras como se hace con las sociedades administradoras o empresas dedicadas a ese objeto social a nivel internacional.

**En conclusión, esta es una actividad económica de riesgos, por el grado de responsabilidad que le fijo el legislador en el año 2001 Art. 50-**

A la fecha todas las firmas, como personas jurídicas, y sociedades comerciales, cumplimos con la ley, se nos retiene en la fuente y cobramos el IVA para transferirlos al Estado, pero vemos que las **Persona Naturales** como prestadores de un servicio según las Dian, no cumplen con estas obligaciones tributarias, considerando que es un grave error, que debe enmendarse, porque **no fueron excluidos**, lo que los hace son evasores fiscales, esa es la verdad, se aplica el art. 20 del código de comercio respecto a la actividad económica, dado que se subsiste es con la remuneración, por los servicios que prestamos de administración, además el art. 10, menciona la calidad de profesionales, que se presume que lo somos, en el ejercicio de esta clase de venta de servicios.

Al ser comerciantes de servicios, nos debe por constitución nos debe investigar es la SIG y según la Ley, 1480/12 ESTATUTO DEL COMISARIO, es claro que esta competencia, es de la SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, según la CIU- REV. 4 y el código de comercio.

Conocemos que en un promedio de un 90% los administradores son personas naturales y las mujeres por lo general son un 80% de ese 90%. Las personas jurídicas realmente somos muy pocas de manera que también existe una competencia desleal en esta actividad económica como inmobiliario.

Señor Senador, confiamos en usted, para que acompañado de sus asesores, verifiquen lo expuesto en este oficio y tomen la mejor decisión, Dios le sabrá agradecer su gestión como legislador y el pueblo lo recordará en la historia como el legislador que no dejó pasar en una ley, que afecte a esos 27 millones de compatriotas. Con todo respeto requerimos nos de una respuesta sobre el estudio de dichas inquietudes que estamos mencionando para su análisis y revisión, como ponente, que, como tal, puede tomar decisiones al elaborar su ponencia sobre este régimen de la P.H. UIC y Parcelaciones o Condominios campestres. Similares, pero estos dos últimos, no iguales a la P.H. como lo han expresado en el Congreso y el Ministerio de vivienda actualmente, donde reconocen que la P.H. es diferente. Cordialmente.



ALVARO BELTRAN AMORTEGUI  
PRESIDENTE CONADPHRO

Una de las cosas que es de mencionar, es que dicho reglamento interno, realmente es de funcionamiento, administración y convivencia, pero de acuerdo a lo las características de cada copropiedad edificio o conjunto, no es funcional y es el que genera los problemas.

Durante muchos años, he visto como se elaboran y definitivamente, veo que tampoco existe un libro que contenga un modelo, por eso para llenar este vacío, elabore un libro sobre reforma a reglamentos, considero que en esta edición de libros, debo orientar a las personas, pero para hacerlo, es porque he ejercido el cargo de administrador, a través de la firma que Represento, como también el hecho de ser y haber sido copropietario y parte integrantes de consejos de administración, veo como se elaboran, sin importar derechos y eso es grave, de otra parte el constructor, hoy en día da algunas orientaciones y disposiciones generales sobre el uso y goce de bienes comunes, esenciales y no esenciales, pero en documentos separados con una falla, que diría de tipo jurídico, que es, que si el **reglamento de copropiedad** no menciona que estos reglamentos internos e instrucciones sobre el funcionamiento, uso y goce de estos bienes comunes, son objeto de sanción, no hay forma de sancionar estas conductas en razón a que la ley es clara, para sancionar una conducta, debe estar tipificada en el reglamento de copropiedad y eso casi ningún reglamento lo contempla, motivo por el cual se debe incluir disposiciones, para que el administrador, pueda requerir a los infractores de no ajustarse a la ley 675/2001, y reglamento, y puedan ser objeto de sanción, por el Consejo, si esta disposición existe en el reglamento de copropiedad, de lo contrario sería por la Asamblea general de copropietarios, gran error, porque debe ser un consejo quien sancione para que respete el debido proceso o sea el derecho de defensa, la asamblea si al caso se sanciona.

Es decir toda copropiedad, debe elaborar y regular el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, y es responsabilidad de los órganos de dirección administración y control, velar que se cumplan las disposiciones de la ley, estatutos y mandatos de la Asamblea, dentro de los límites que permite la ley.

Una administración comprende las áreas legales, administrativas, financieras y operativas, pero esto requiere una planificación, organización, ejecución y control, sobre todo orientación sobre estas áreas, sin olvidar la historia de donde proviene dichas disposiciones.

He escrito varios libros sobre diferentes temas de la propiedad horizontal, he sido conferencista, profesor, asesor, consultor dentro de este régimen, he capacitado a miles de personas en estos 36 años de ejercicio en el campo de la administración, como investigador de proyectos urbanísticas, administrador provisional o definitivo he visto la necesidad de un **manual de funcionamiento**, por eso después de muchos años, quise editar esta clase de libro, como una herramienta de trabajo, para quienes nos dedicamos a este oficio, solo que luego de muchos años, es bueno, transferir estos conocimientos y experiencia, como lo han hecho mis libros, que han tenido gran acogida, porque más que libros, son manuales de administración, veamos cuales.

1. Manual de administración, de gestión y responsabilidad del administrador y sus órganos de dirección y administración y control de la persona jurídica, además,
2. La contabilidad aplicada a la propiedad horizontal,
3. La seguridad en PH,
4. El libro estudio de títulos y reformas de reglamento de propiedad horizontal,
5. El Manual en administración en la P.H. 8 EDICIONES
6. El último LIBRO EDITADO, EL REGIMEN DE COMUNIDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA: HISTORIA Y EVOLUCIÓN, UN ESTUDIO DESDE MI EXPERIENCIA. Además de muchos artículos y material que tengo sobre seminarios, talleres dentro de este régimen legal y sobre diferentes temas, todo este bagaje, me ha permitido en estos años elaborar el libro denominado
7. MANUAL DE FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACION EN PROPIEDAD HORIZONTAL y que tiene que ver no solo con la administración, si no con convivencia, POR EDITAR.

En el año 2.016, por invitación del MINISTERIO DEL INTERIOR, expuse un tema como es el CONTEXTO Y RADIOGRAFÍA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, donde hago ver también toda la problemática de la propiedad horizontal y que sucede actualmente, que no solo existe la ley 675/2001 si no que subsisten las leyes anteriores, 182/46, 16/85, 488/88 al no haberse reformado los reglamentos para ajustarse a la ley 675/2001 y la CORTE CONSTITUCIONAL lo ha expresado en DOS (2) sentencias, en el sentido que debido a que cada ley es diferente, se debe reformar los reglamentos, mientras tanto no se puede invocar una ley a la cual por su voluntad no se ha sometido los copropietarios, presentando la necesidad no de una reforma de la ley, pero si la necesidad de reglamentar la ley 675/2001, es mas todos los reglamentos actuales realmente en un gran porcentaje, no están bien ajustado a la ley según el uso del suelo como es residencia, oficina, industrial, mixto o comercial.

De otra forma la ley 675/2001 reguló varios sistemas de convivencia, como es la P.H. edificios y conjunto, las parcelaciones y dos (2) clases de UIC, pero en gran parte de las ciudades y pueblos de Colombia, no están ajustados a la misma ley 675/2001 si no que continúan en sus reglamentos con el régimen anterior, y los alcaldes CERTIFICAN QUE ESTAN SOMETIDOS A LA LEY 675/2001 cuando no es cierto, y los reglamentos que conservan en sus archivos como soporte lo demuestran.

Señor Presidente, debo resaltar varios aspectos dentro de este régimen, que considero debe ser conocido por usted, siendo este un resumen, como es:

1. Controversias y conflictos en Propiedad horizontal.

Santa Marta, D.T.C.H., 20 de abril de 2.022

DE: ALVARO BELTRAN AMORTEGUI – CIUDADANO COLOMBIANO

PARA: Todos mis compatriotas, sin excepción en materia política derecha o izquierda.

ASUNTO: Problemática en materia de vivienda y convivencia ciudadana.

Este oficio con fecha 30 de octubre de 2018, se envió al Presidente de la República IVAN DUQUE y al ministro de vivienda, sin respuesta a la fecha, sin embargo es una verdad de la problemática de la propiedad horizontal no solo del sector privado si no público, por eso lo doy nuevamente a conocer y espero que circule por ambos sectores de la sociedad colombiana, como un aporte del suscrito en más 40 años de ejercicio inmobiliario, es de leerlo por los ciudadanos, los poderes legislativo, ejecutivo y judicial, por los órganos de la persona jurídica de la P.H. y por toda aquella persona que se preocupe por los ciudadanos de este país, sin cambiar de sistema político, podemos solucionar este problema y para eso existen esos problemas, y los responsables son los políticos, gobernantes, autoridades y para eso existen esos problemas, y los responsables son los políticos, gobernantes, autoridades judiciales, que aprendieron a vivir con toda clase de problemas sin dárles una solución efectiva y lo primero es clasificar estos, para buscar la comba al palo y darle una solución, todos seremos beneficiados, solo se requiere ver, analizar y actuar. Es claro que a partir de esta introducción, no cambiare nada del oficio enviado en el año 2018 al Presidente de la época, se no mínimo como:

Ref. Reflexiones sobre la convivencia en propiedad horizontal, resultado de una experiencia de 36 años.

Señor Presidente a los largo de varios años, como adjudicatario de vivienda horizontal, he venido haciendo un seguimiento a la problemática que se ha presentado en el sector de la construcción, inmobiliarios, autoridades y copropiedades, sobre todo en relación a la convivencia interna, en los diferentes regímenes que existen en Colombia, donde desde el mismo día que le entregan un inmueble, entramos a tener problemas de todo tipo con el inmueble, esto no ha cambiado ni cambiara, si no se toman medidas que realmente protejan al comprador de vivienda de otros usos.

Dicha problemática, la he plasmado en varios libros, y sobre todo en uno especial, que se denomina Manual de funcionamiento en administración de la propiedad horizontal, donde desde el prólogo, expreso toda la problemática y en forma resumida, así como en mi H.V. y Memorias, porque mi vida, es el ejemplo del desarrollo urbanístico y de la P. H. parcelaciones y U.I.C. y además proyectos de urbanizaciones y todo lo relacionado con esta área, al ser un adjudicatario, copropietario, consejero, administrador inmobiliario, asesor, conferencista, catedrático, autor de libros sobre este tema, durante estos años últimos 36 años, las circunstancias de la vida me han llevado a ser uno de los mejores y maestro de muchos maestros de hoy en día, en el campo de la administración de edificios y conjuntos, como de condominios, U.I.C., he vivido al compás de la evolución y desarrollo de unos de los sectores económicos, que más ha incidido en el bienestar de los colombianos, por aquello de la vivienda digna, que en muchos casos, se convierte en un dolor de cabeza, para los diferentes autores del proceso, así sea vip, vis, o no.

El prólogo de uno de mis libros sobre funcionamiento de edificios y conjuntos, lo expresa casi todo, es decir la problemática a la fecha, de la propiedad horizontal, a pesar de estar pendiente de editarse.

**PROLOGO**

Bueno, es de decirlo, durante muchos años, diría 1982 fecha desde la cual, se me adjudico un apartamento en un conjunto residencial, como adjudicatario de vivienda del FNA, y por falta de una inducción y capacitación sobre el régimen de la propiedad horizontal, he visto como existen y se presentan toda clase de problemas, en convivencia de personas y de toda clase social o profesional.

Los problemas en síntesis, diría que son por **desconocimiento de las normas, interpretación herrada de la ley y reglamento de copropiedad**, es más el mismo estatuto o reglamento no contiene por lo general, disposiciones de convivencia a pesar de tener los derechos obligaciones, prohibiciones y todo lo relacionado con su organización, en su disposiciones contiene normas a nivel Nacional, Distrital o Municipal, dichos reglamentos, lo puedo decir, **en un buen porcentaje no se ajustan a las normas a las cuales han sido sometidos desde la ley 182/46, 16/85, 488/88 y ahora 675/2001 y sus Decretos reglamentarios, por su mal entendido**, pero peor aún, es que los reglamentos internos, elaborados por personas, en mi concepto, no idóneas, porque no tienen por lo general, una formación jurídica y además desconocen los derechos fundamentales, en muchos casos procedimientos y demás disposiciones de leyes, como la solución de conflictos y controversias, que es grave muchas de sus disposiciones se apartan de las normas, siempre que quienes lo elaboran no son personas idóneas, en el sentido que no basta muchas veces la calidad de abogado, si no debe ser elaborado por un equipo interdisciplinario o por expertos.

2. La problemática que se genera por desconocimiento e interpretación en estas áreas del conocimiento es tanto del sector oficial como privado.
3. Dentro de la experiencia en materia urbanística dentro de toda investigación a proyectos urbanísticos he detectado, incumplimiento en algunas áreas que relaciona en forma sintetizada.

Presentare un análisis y resumen de cada uno de los problemáticas, sobre cada uno de los temas registrado, a continuación en forma sucinta.

1. **CONTROVERSIAS Y CONFLICTOS Al interior de las copropiedades visualizadas**

Son muchos los problemas que se generan en la convivencia, solo resaltarlos algunas, cada edificio o Conjunto, tiene su problemática, ya sea responsabilidad de los órganos de la persona jurídica, como Asamblea, Consejo de administración, revisor fiscal, comité de morante, etc. lo importante es que se conozca las normas, las autoridades competentes internas externas y como resolverlos a la luz de las normas y Jurisprudencia, en primer lugar agotando la vía interna o externa de edictarse.

La ignorancia de la ley, no es excusa, pero es hora que se conozca como funciona nuestro estado de derecho, con cátedras magistrales desde los colegios, universidades y entidades privadas y públicas, la educación nos dignifica y en la medida que conocamos nuestro estado de derecho se podrá vivir mucho mejor y se tendrá mejor convivencia y tolerancia frente a las diferencias de clase y de cultura.

El conocimiento debe llegar a todos los que de una u otra forma conviven en P.H. condominios, o U.I.C. Incluso en Urbanizaciones y Barrios.

Los esfuerzos en materia de educación de los actores copropietarios y órganos de la P. J. en P.H. son buenos caso de Bogotá, con su mesa de propiedad horizontal, consejos locales y su entidad Distrital IDEPAC, pero no es suficiente debe existir una política de propiedad horizontal y con mayor razón que a ni el nacional la construcción es de más del 60% de la población que convive en este régimen de comunidad y P.H. o U.I.C. en solo Bogotá se llegó al 74%.

**Clases de controversias**

**1- De tipo Legal**

1. Constitución Nacional. Sobre este tema, no se conoce por lo general los principios y derechos fundamentales, ni cómo funciona el Estado de derecho, sus facultades y funciones de cada una de las entidades del estado, lo que hace que se generen más problemas y sobre todo presenta congestión de despachos administrativos y judiciales.
2. Códigos civil, No se conoce este código que trata de los principios del derecho, de las personas y cosas, del mandato, del régimen de comunidad, de los cuasi contratos, de las obligaciones y su extinción, de las responsabilidades por las culpas, y delitos etc. Además las normas notariales, de registro, catastro, Agustín Codazzi etc.
3. Comercio. No se conoce la clasificación de actividades mercantiles de venta de bienes y servicios, clases de sociedades, etc.
4. Político, tampoco se conoce bien el código Nacional de policía, ni el Departamental o Municipal o Distrital, MENCOT, en materia de convivencia y solución de conflictos.
5. Penal, no es conocido por la generalidad de esta población, ni siquiera por los integrantes de sus órganos, en la medida que se conociera las personas se abstendrían de infringirlo.
6. Contable, Las NIIT, cambio el manejo contable, los contadores deben adaptar las normas anteriores a estas nuevas disposiciones, para lo cual se deben preparar mejor los contadores, y revisores fiscales.
7. Tributario, Existen diferencias en esta materia a pesar que la persona jurídica es sin ánimo de lucro, y en esta materia se tiene diferencias según el uso del suelo.
8. diferentes leyes, Decretos, acuerdos, etc. Hoy en día es casi un imposible no ser estudiosos de la propiedad horizontal y sus normas complementarias y jurisprudencia, que todos los días, salen aclarando muchas situaciones de tipo jurídico que se presenta en el diario convivir, lo que termina que sea más necesario que se legisle sobre la idoneidad del administrador y de las personas que de una u otra forma tienen que ver con este régimen sui generis, y muy especial.
9. Ley 675/2001, se les olvida el título III que rigen para edificios y conjuntos, el título III para las UIC, el título IV, para las parcelaciones (CONDOMINIOS) y UIC. Es decir, no se da tampoco una inducción sobre el sistema de convivencia en este régimen, si se obliga a todos los compradores y vendedores a explicar cómo funciona esa clase de organización, se tendría menos conflictos por las partes.
10. Reglamento de copropiedad. Que lo son copias, como dice la gente el trabajo es copi pegue y eso genera conflicto dado que se debe elaborar según el uso del suelo, y sus propias características, lo más graves es que se apartan de las normas que rigen la P.H. o los condominios o U.I.C.





**INFORMACIÓN PERSONAL**

**ALVARO BELTRAN AMORTEGUI**

**Conocimiento**

**ESTUDIOS** Administrador publico – Estudios y diplomados en Derecho, en constitucional, administrativo, comercial, civil, ciencias y teoría política, normas urbanísticas, dación en pago, contabilidad General, Presupuesto oficial, participación en Seminarios de la propiedad horizontal, en diferentes universidades y entidades públicas y privadas etc.

**EXPERIENCIA EN OTRAS ACTIVIDADES**

**Sector oficial,**  
-Ex funcionario Ministerio de Justicia,(Juzgado Promiscuo) ICBF Regional Bogotá,(Coordinador personal, Planeación, Tesorería, Área recursos financieros etc.)  
**Sector privado,**  
-En varias Empresas comerciales y civiles, en especial en propiedad horizontal

**EXPERIENCIA EXPECIFICA.**

**Conferencista,** En Seminarios, Talleres, Encuentro de administradores, a Nivel Nacional, en Centros de enseñanza a todo nivel en organizaciones civiles, edificios, conjuntos, centros comerciales, centros de convenciones, Centros de estudios etc.  
**Profesor,** En cursos o Diplomados en la ECAPH Escuela de capacitación en administración de Bogotá, en Conadphro, Colegios de administradores etc.  
**Catedrático,** En Universidades como la Nacional, Gran Colombia, Ica si, Bucaramanga, Jorge Tadeo Lozano,

**CONSULTOR DE ALGUNOS DE LOS PONENTES DE LA LEY, 16/85 Y 675/2001**

Entre ellos Dr. Hernán Echeverri Mejía, ex senador y ponente de la Ley 16/85 y primer ponente del proyecto hoy Ley 675/2001, así como del Dr. Carlos Holguín Sardi, Presidente del Senado, Dr. William Vélez, Presidente Cámara de Representantes año 2000 y 2001, participante como invitado especial en la comisión 7 de la Cámara de Representante en el año 2.000, exposición que duro 40 minutos en lo relacionado con la discusión del proyecto de la hoy Ley 675/2001, invitado como profesor, experto y asesor durante mas de 30 años sobre el tema.

**CONSULTOR Y ASESOR DEL MOVIMIENTO MIRA**

Consultor y asesor para la presentación del Proyecto radicado en el Congreso No. 07 /2010, de reforma a la ley 675/2001.

**ASESOR Y CONSULTOR**

**SECTOR OFICIAL**  
Ministerio de Ambiente y Desarrollo,  
**Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria de Gobierno.** Convenio con el Distrito Especial a través de Conadphro para capacitar a 250 líderes comunitarios gestores en convivencia y seguridad en la solución de conflictos, con pacto de convivencia con varias copropiedades UPZ de Timiza localidad de Kennedy en Bogotá. D.C. conjuntamente con las autoridades administrativas en abril de 2010, plan piloto de la Secretaría de seguridad y convivencia ciudadana.

**SECTOR PRIVADO.**

**Investigador de proyectos urbanísticos:** A varias constructoras a solicitud de propietarios de edificios y conjuntos por incumplimiento en las especificaciones de construcción y normas.  
**Aesor** en propiedad horizontal de Bancolombia, constructoras, profesionales contadores, revisores fiscales, abogados etc. administradores de edificios y Conjuntos.  
**Autor de mas de 2000 Reformas de Reglamentos de copropiedades** de uso residencial, mixto, comercial y de Parcelaciones o Condominios, tanto en el régimen anterior como en el nuevo Ley 675/2001 y de reglamentos internos.

**ASESOR DE ASAMBLEAS Y CONSEJOS DE ADMINISADO COMO ADMINISTRADORES**

En varias ciudades de Colombia, Bogotá, Cartagena, Santa Marta, Barranquilla

- 14.- Responsable convenios de asociación secretaria de Gobierno de Bogotá en materia de solución de conflictos, convivencia y seguridad, programa piloto de la capital.
- 15.-Recibido en audiencia pública en la Cámara de Representantes año 2000 para tratar tema de la actual Ley 675/2001.
- 16.- Reunión, con los ponentes del Senado y Cámara y sus asesores Carlos Holguín Sardi y William Vélez presidentes respectivos y entrega de aportes de Conadphro sobre el proyecto 17.-Pionero en la capacitación y asesoría en Colombia con 34 años de experiencia
- 18.- Considerado uno de los mejores asesores y consultores en administración de la propiedad horizontal en Colombia, dado su objetividad, imparcialidad, conocimiento y sobre todo experiencia en la administración.
- 19.- Alumno y consultor de el Dr. Hernán Echeverri Mejía, ( autor y ponente ley16/8), Ciro Fabón Núñez, catedrático, Doctrinante, al igual que DR. Conti, Dr. Adarve y otros.
- 20.-Profesor de asesores como el Señor Germán Molano del Colegio de la P.H., abogados Andrés Martínez de la casa Jurídica, Nora Fabón, Ramiro Saavedra, Silvio Agudelo etc. etc. entre otros, han manifestado y resaltado públicamente la experiencia y conocimiento del profesor. 21.- colaborador, de la mesa Distrital de la propiedad Horizontal de Bogotá y Consejos locales
- 22.- Los mas de 1.000 administradores capacitados y los miles de personas que han asistido a los seminarios, foros, talleres de diferentes temas a escuchar al denominado profesor de profesores en administración de la propiedad horizontal, dan plena fe, de la sapiencia, conocimiento y sobre todo experiencia.
- 23.- Asesor de DATA INMOBILIARIO de Cali, que opera en Colombia, en materia inmobiliaria para reporte de morosos de expensas comunes en propiedad horizontal.
- 24.- Expositor ante 3.000 personas con el tema de Reformas de Reglamentos en un Seminario en la Gobernación de Cundinamarca, organizado con Conadphro, para celebrar un año de la ley. 25.- Expositor en congresos organizados por el Ministerio del Interior, y otras entidades de la P.H.

**EJERCICIO DEL CARGO DE ADMINISTRADOR**

- Banco Colombia torre sur , ubicado en la ciudad de Bogotá D.C - Torre Sur Bancolombia en Bogotá, D.C. – cientos de edificios, conjuntos, condominios campestres en esto 40 años de4 ejercicio profesional como inmobiliario.

**ELABORACION DE REGLAMENTOS EN SANTA MARTA D.T.C.H.**

Conjunto El Peñón del Rodadero, uso residencial edificio Inka, uso mixto, Conjunto Torres de Magogo, uso residencial, edificio Altos de Magogo, uso residencial, Conjunto Bungalós, uso mixto, Bavaria, Condominio Gloria, uso residencial, Edificio Condominio Boca salinas, uso mixto , Edificio Brisas del Lago, Puerto Bellagio, Puerto banus casa y primera etapa multifamiliar, edificio Bavaria y muchos otros, etc. etc. En todas las ciudades de Colombia, a nivel nacional y en especial Bogotá etc. etc.

**EXTINCIÓN PARCIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

He tenido la oportunidad de extinguir conjuntos en la ciudad de Bogotá D.C. en forma parcial.

**INVESTIGACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO**

A nivel Nacional especialmente en Bogotá y Santa María D.T.C.H.

**DIPLOMADOS**

Años 1.994 hasta el 2010, uno por cada año, desplazándome desde Bogotá, D.C. en el 2.011 estando en la ciudad en la Universidad Jorge Tadeo Lozano.

**SEMINARIOS**

También durante varios años, eventos en varios en el año, como son ley de piscinas, vivienda turística, organización Asambleas, contratación, egress del administrador.

**CONCEPTOS**

Cientos a administradores, Consejeros, propietarios, entidades oficiales, curadurías etc.

**REFERENCIA ESPECIAL DE UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI**

Santiago de Cali, Febrero 15 de 2011

Doctor ALVARO BELTRAN AMORTEGUI - Santa Marta. Cordial saludo,

**ARTICULOS Y ESCRITOS**

Diario el TIEMPO, el Magazin, Revista la Guía del administrador, URBES de Bogotá sobre el régimen de la Propiedad Horizontal y en varias revistas, artículos de prensa , revista 100% P.H., periódico PRHOPIO, Etc.

**CONCEPTOS**

Autor de miles de conceptos tanto para el sector oficial, privado, edificios Conjuntos, entidades financieras, de seguros y toda clase de profesionales, durante todos estos años de dedicación e investigación del régimen.

**EXPERIENCIA EN ADMINISTRACION**

**-Integrante Consejos de administración,** de 1.982 a 1.995 de diferentes edificios como copropietario - **Gerente de ADRIPH LTDA – Firma creada en el año de 1.987 –** socio y propietario firma dedicada a administrar provisional y definitivamente edificios, Conjuntos y Centros comerciales, he sido y soy Representante Legal de varias personas jurídicas en propiedad horizontal experiencia de 24 años.

**-Presidente-CONADPHRO**-(Corporación administradores de la propiedad horizontal). –Creada en 1.994 - Clase de sociedad, Sociedad civil, sin ánimo de lucro, conformada por firmas de administración de edificios y conjuntos en este régimen, somos la más antigua agrupación sobre esta actividad de prestación de servicios, en el campo de la administración. Objetivo-Divulgar esta clase de convivencia dentro del régimen de propiedad horizontal, a través de seminarios, foros, talleres etc. De igual forma Conadphro, se dedica a otras actividades como concepatuar, asesorar, elaborar reglamentos e investigar proyectos urbanísticos, con el fin de conciliar a las partes, para solucionar sus diferencias respecto a las relaciones contractuales, basadas en la legislación, Jurisprudencia, Reglamentos, conocimientos y sobre todo experiencia.

**-Coordinador académico y propietario de la ECAPH.** Escuela de administración de la propiedad horizontal– Institución única en la modalidad de educación no formal creada en 1.994 –capacitando en forma práctica en ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, con XXXV Promociones a Nivel Nacional, es la Escuela, mas antigua que ha existido en este campo de la Administración, resultado de la necesidad de adquirir conocimientos por parte de los administradores, dada la experiencia de los profesores en el ejercicio del cargo de administrador, cuenta en la actualidad con mas de mil ex alumnos dedicados a la cátedra, asesorar, litigar y administrar.-Objetivo, Actualizar, complementar y suplir, conocimientos en esta área del conocimiento, para administrar edificios y Conjuntos, así como Condominios, siendo no solo el Coordinador académico, si no Profesor y propietario fundador. Formando a mas de 1.000 administradores.

**RESUMEN CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA**

- 1.- presidente. Adjudicatario de vivienda del FNA -1982
- 2.- Investigador del FNA, como Presidente de ADFONA, Asociación de adjudicatarios de Vivienda 1.982 a 2.000, Hizo investigar al FNA por la Contraloría la cual fue entregada al Presidente Belisario Belancur en el año de 1.984, en materia de contratación de vivienda para empleados y créditos, llevando a la entidad a una reestructuración
- 3.- Investigador proyectos urbanísticos durante todos estos 40 años a constructoras en varias ciudades de Colombia, para defender los intereses de los promitentes compradores.
- 4.- Administrador de edificios, conjuntos y centros comerciales a través de la firma Adriph Ltda. 1.987 afiliada a la Agramación de firmas de administración Conadphro.
- 5.- Presidente de Conadphro. Corporación de administradores de la Propiedad Horizontal, creada en el año 1.994, pionera en la capacitación y asesoría.
- 6.- Consultor y asesor del sector oficial y privado sobre el régimen
- 7.- Consultor de ponentes de la actual 675/2001 Dr. Hernán Echeverri (autor y ponente) Ley 16/85, 1.993, Dr. Carlos Holguín- Senado y William Vélez 1.999, 2000 y 2001
- 8.- Consultor de partidos políticos como el movimiento Mira, nuevo proyecto radicado de reforma a la actual ley 675/2001No.07/2010.
- 9.- Editor y escritor de revistas sobre el tema como Magazin de la P.H., Urbes, el tiempo etc.
- 10.- Asesor y consultor de entidades públicas y privadas
- 11.- Catedrático y conferencista a Nivel Nacional, univ. Nacional, Gran Colombia, Icesi etc.
- 12.- Autor de seis (6) libros sobre diferentes temas
- 13.- Autor de más de 1.000 reformas de reglamentos de propiedad horizontal y de condominios,
- 14.- Autor de reglamentos para constructoras y entidades oficiales y privadas

Por sus altas calidades profesionales, investigativas y académicas, la Dirección General de Extensión de la Universidad Santiago de Cali, desean ser honrados con su docencia en el Diplomado **PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.** El Diplomado se encuentra programado para el iniciar el día 15 de Abril del 2011, en nuestra sede de la carrera 8 No. 8 – 17 segundo piso. Su intervención dentro del diplomado se desarrollara conforme lo planteado telefonicamente en los horarios comprendidos de **Lunes a Jueves** de 5:00 a 8:00 p.m. Todos en la Universidad estaremos agradecidos por su aceptación. Cordialmente, DAVID TORRES VIVERO director general de Extensión (E).

Bogotá, 18 de abril de 2022

Señores  
COMISIÓN PRIMERA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Congreso de la República  
Ciudad

REF. Proyecto de ley 511 de 2021 reforma a la ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal

Reciban un atento saludo,

De manera atenta y conforme a la resolución No. 13 del 31 de marzo de 2022, nos permitimos allegar a la comisión nuestros comentarios respecto al **“texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley N° 301 de 2020 cámara ”por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia”.**

El proyecto de ley mediante el cual se pretende reformar la ley 675 de 2001 adolece de una línea jurídica que logre enmarcar las necesidades del sector de la propiedad horizontal, en el mismo, es viable observar que se direcciona a la propiedad residencial, dejando de lado las copropiedades mixtas y comerciales, prueba de esta afirmación se encuentra en el artículo 15 del proyecto el cual señala lo siguiente:

El artículo 15 del proyecto de ley señala en su parágrafo lo siguiente:

*Parágrafo 3°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados*

No obstante, en su redacción deja por fuera a las propiedades horizontales mixtas y comerciales, razón por la cual el proyecto genera una situación de condiciones desiguales en los diferentes tipos de propiedad horizontal, sin ningún motivo expreso del por qué esta situación se plantea así.

Aunado a lo anterior, se establece condiciones para el registro del administrador de propiedad horizontal las siguientes:

**Artículo 93°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.**

1. **Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.**
2. **Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación**

superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

Deja de lado, propiedades horizontales tales como: clínicas, terminales de transporte, centros comerciales, zonas francas, propiedades horizontales industriales, mediante la superflua estandarización del administrador de propiedad horizontal bajo la lupa de las copropiedades residenciales y turísticas, lo que se evidencia es el desconocimiento que el Estado tiene de la realidad de la propiedad horizontal, y de lo que significa la administración de este tipo de personas jurídicas que nacen mediante una forma especial de dominio.

Aunado a lo anterior, un flagrante desconocimiento tanto de la Constitución Política del 1991 y de la línea jurisprudencial emitida por la Corte Constitucional respecto a la libertad de oficio como derecho constitucional.

Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección, vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de Inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.

No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional, entre ellos, la obligación del legislativo de determinar que un oficio constituye un riesgo social, que permita al Estado limitar y condicionar su ejercicio:

Al respecto, la Corte Constitucional en la **Sentencia C-756 de 2008**, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.
- b. El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.

Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la **Sentencia C-166 de 2015**, a Sala Plena de esta Corporación precisó que el concepto de riesgo social ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría «permite a las

personas y a las instituciones prever situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»

Mediante el proyecto de ley se pretende con un listado de funciones establecidas en el artículo 51 del proyecto, establecer la uniformidad del ejercicio, situación que dista de la realidad de la propiedad horizontal, por cuanto la misma es un universo que se encuentra compuesto por diferentes tipos de copropiedades según el destino de sus unidades privadas, la región del país en la que se ubica y el estrato social en el cual se encuentra inmerso, la cantidad de unidades privadas que la componen, entre otros elementos.

Establece dentro de su articulado un régimen sancionatorio a todas luces desproporcionado, que, sin duda, no solo va a lesionar a los administradores, sino también a las empresas que tienen como objeto la administración de propiedad horizontal, y a los propietarios de las unidades inmobiliarias que hacen parte de la persona jurídica por cuanto al aumentar el riesgo del patrimonio de los administradores, aumentara la tarifa para la prestación del servicio.

Profesión u oficio	Profesión abogado	Oficio administrador propiedad horizontal
Pensum académico	Profesión regulada por el Ministerio de Educación	Oficio que cuenta con un solo programa de educación para el trabajo, modalidad de formación no formal.
Lineamientos del ejercicio de la profesión	Estatuto de ética del abogado LEY 1123 DE 2007	Inexistente, no se ha creado a la fecha lineamientos claros mediante los cuales se debe realizar el oficio de administración de propiedad horizontal.
Régimen sancionatorio	Desde un (1) SMLMV hasta 100 SMLMV, la suma máxima a 2022 es de \$100.000.000	Desde 10 UVT hasta 5000 UVT, la sanción máxima es de \$190.000.000 aprox

\*Fuente: Elaboración propia.

No existe en la exposición de motivos del proyecto de ley 511 de 2021 bases suficientes que permitan determinar que administrar propiedad horizontal, se configura como un riesgo social, menos se ofrece desde el legislativo la justificación de elementos constitucionales de vital importancia que establezcan lo siguiente:

- a. **La amenaza a una comunidad que se de por razones irresistibles, cuyo ejercicio excesivo lesiona derechos colectivos:** En este punto es importante señalar que si bien es cierto, en la exposición de motivos se da cuenta de algunas quejas presentadas por propietarios ante el Instituto Distrital de la participación y acción comunal (Bogotá), también lo es, que no se presenta una estadística que de cuenta de las diferentes acciones judiciales que se pueden emprender en contra de aquel administrador que no realice su actividad dentro de los parámetros establecidos en la actual ley 675 de 2001, Código Civil, Código Penal y Estatuto del Consumidor, incluyendo que el oficio de administrador de propiedad horizontal en virtud del artículo 50 de la ley 675 de 2001 se enmarca dentro de los postulados de las actividades peligrosas ( conducir un vehículo, ejercer la profesión de medicina) por cuanto se invierte la carga de la prueba al establecer una presunción de su responsabilidad por extralimitación u omisión de sus funciones.

- b. **El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión:** Elementos que brillan por su ausencia en el título disposiciones varias que componen el proyecto de ley 511 de 2021, es importante indicar que estos postulados deben ser la base fundamental mediante la cual se plantea un sistema disciplinario y sancionatorio, máxime cuando el mismo sobrepasa actividades profesionales de vieja data como lo son: la medicina, la abogacía y la contaduría.

Dicho limbo jurídico que se crea con el **Título Disposiciones varias** afectará de manera directa no solo a las personas naturales y jurídicas que se dedican al oficio de administrar propiedad horizontal, sino también al ecosistema que se crea en la propiedad horizontal, por cuanto, dentro de este muy particular proceso disciplinario y sancionatorio se afecta de manera solidaria al consejo de propiedad horizontal (persona elegida democráticamente por los demás propietarios, quien puede o no tener formación profesional y que al aceptar el cargo asume una serie de responsabilidades derivadas, de un listado de funciones contenidos en el artículo 55 del proyecto de ley 511 de 2021, que distan de manera desproporcionada de la realidad de la propiedad horizontal).

Aunado al desastre contenido en el artículo 55 del proyecto de ley, es importante advertir que esta condición podrá afectar el costo del servicio, el valor de las pólizas de seguros para la prestación de estos servicios, y generará una serie de actividades que enmarca dentro de la posibilidad de ejercer la administración de manera *ad honorem* actividad para la cual la ley establece cero responsabilidades al indicar:

**Parágrafo 2º. Administradores Ad-Honorem.** En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Lo cual genera el siguiente interrogante:

**¿si administrar propiedad horizontal es un riesgo social, porque el legislador permite que dicha actividad sea realizada por una persona de manera gratuita y sin ningún tiempo de responsabilidad o de conocimiento para realizar dicha labor?**

Sea la oportunidad de indicar, que el articulado que compone el proyecto de ley 511 de 2021, si bien hace un ejercicio loable de reforma a una ley que es completamente funcional como lo es la ley 675 de 2001, que merece ajustes por las nuevas formas de concepción de las ciudades y los municipios colombianos, también lo es que el

intento no soluciona las problemáticas de fondo de las copropiedades residenciales, mixtas, comerciales y que sin duda alguna su aprobación puede generar un caos en esta forma especial de dominio, mediante la cual actualmente se construyen las ciudades colombianas.

Con base en los anteriores argumentos, de manera respetuosa solicitamos se archive el proyecto de ley 511 de 2021, y en su lugar desde la concertación se establezcan los elementos necesarios para construir una reforma que realmente solucione los vacíos que eventualmente pueda tener la ley actual que regula la propiedad horizontal en el país.

Atentamente,



**Diana Carolina Ruiz Muñoz**  
Directora Jurídica  
Corporación P.H.

Bogotá, 15 de abril de 2022

Señores  
COMISIÓN PRIMERA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Congreso de la República  
Ciudad

REF. Proyecto de ley 511 de 2021 reforma a la ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal

Cordial saludo,

De manera atenta y conforme al: texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley N° 301 de 2020 cámara "por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".

Como gremio observamos en el articulado situaciones que pueden generar un perjuicio grave para el ecosistema que se genera en la propiedad horizontal (afectando a los propietarios, residentes, administradores) elementos que podrían ser subsanados por parte de la comisión en el estudio que deba realizar de dicho documento, entre ellos es necesario indicar los siguientes aspectos de vital importancia:



□ **Regulación del oficio del administrador**

Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección, vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de Inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio. No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional

Para determinar qué implica riesgo social la Corte Constitucional en la **Sentencia C-756 de 2008**, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.
- b. El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.

Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la **Sentencia C-166 de 2015**, a Sala Plena de esta Corporación precisó que el concepto de riesgo social ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría «permite a las personas y a las instituciones prevenir situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»

Aunado a lo anterior, el artículo 96 del proyecto de ley señala que: *los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. Un sistema que se autoalimenta de las sanciones impuestas no garantiza la debida imparcialidad en la toma de decisiones frente a las excesivas multas que el proyecto de ley consagra, las cuales van desde 10 UVT hasta 5000 UVT, cifras que supera con creces las sanciones de los abogados y contadores (carreras que cuentan con un pensum académico, un estatuto de ética y un cuerpo colegiado propio con la capacidad de sancionar el comportamiento de aquellos profesionales que no cumplan cabalmente con su deber)*

En el proyecto de ley no se cumple ninguno de los elementos indicados por la Corte Constitucional para que el Estado pueda controlar el oficio de administrar propiedad horizontal, es importante señalar que uno de los requerimientos

constitucionales para que el Estado procure la uniformidad en la realización de este oficio, por cuanto es casi imposible ya que la propiedad horizontal es un universo en el cual confluyen diversos tipos de propiedad horizontal, los cuales no se administran de la misma forma existen copropiedades residenciales, hoteleras, comerciales, medicas, industriales, entre otras, lo cual hace casi imposible la estandarización de la prestación del servicio, que a la fecha es definido como un oficio de libre ejercicio, mecanismo que de prosperar debería ser tratado mediante un decreto reglamentario y no mediante un proyecto de reforma de ley, mediante el cual se establezcan los siguiente tópicos de manera clara.

- a. Se determine si realmente el oficio de administrar propiedad horizontal reviste un riesgo social.
- b. Se establezca de manera adecuada la reglamentación del oficio del administrador. (que debe ir más allá de señalar funciones legales como lo que se pretende en el artículo 51 y 94 y siguientes del mencionado proyecto de ley)
- c. Regular las garantías que se deben prestar a las copropiedades con el ejercicio de administración (reglamentar el artículo 50 de la ley 675 de 2001)
- d. Generar una regulación en la cual se incluya a las personas jurídicas que tiene como objeto social la administración de propiedades horizontales.
- e. Generar un ente disciplinario que cuente con los conocimientos necesarios respecto al oficio del administrador, que garantice la imparcialidad y que su sostenimiento no se derive de las multas que pueda imponer.

□ **La propiedad horizontal es una entidad civil** sin ánimo de lucro privada, razón por la cual y conforme a su naturaleza no puede establecer órganos de gobierno por cuanto no tiene relación alguna con el Estado u organizaciones públicas, así las cosas, en el artículo 4 del proyecto de ley, en el cual se realiza la recopilación de las definiciones que deben tenerse en cuenta a la hora de interpretar la ley, se realiza de manera múltiple la mención a órganos de gobierno y órganos de administración lo que puede llevar a una confusión al perder de vista la naturaleza de la entidad civil sin ánimo de lucro PRIVADA, no se evidencia el motivo por el cual se emplea este vocablo alusivo al Estado o entidades públicas, conforme la definición de la Real Academia de la Lengua.

**Frente al principio de 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, se pierde de vista el límite de la propiedad privada entendido como la función social que presta, respecto a que se puede limitar en aras de garantizar el bienestar común, este principio debería enmarcarse solo en las copropiedad que tienen un uso comercial o industrial, limitando de manera expresa a aquellas copropiedades cuya su destinación es residencial.

El proyecto de ley incluye la alusión **al Área restante o de futuro desarrollo.** Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley, por lo tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignarse una matrícula inmobiliaria independiente. Por ser un área que no pertenece a la propiedad

horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.

Respecto a esta mención que se hace en el artículo 3 de la ley 675 de 2001, surgen distintos interrogantes ¿Qué implicaciones tiene esta área restante frente a las copropiedades que tienen su licencia de construcción por etapas?, ¿cuál será la carga que debe asumir la comunidad frente a riesgos de seguridad, iluminación, mantenimientos, desarrollo del sector entre otras? ¿Cuál será el límite para las constructoras frente al uso o no usos de estas áreas de futuro desarrollo? y ¿qué relación tienen con la oferta comercial y cuál será el mecanismo previsto para evitar publicidad engañosa conforme a los derechos del consumidor inmobiliario?

- **Multijuntas** El proyecto de ley tanto en su acápite de definiciones como en el articulado se establece un órgano de gobierno y se utiliza como sinónimo de la asamblea general de propietarios, no obstante, se evidencia que la multijunta es un órgano exclusivo de aquellas copropiedades que tienen su organización a través de niveles y que no aplica para la generalidad de las propiedades horizontales, sin embargo, la construcción de la totalidad del articulado del proyecto de ley no se observa que exista una definición clara de este órgano de administración jerarquizado exclusivo de aquellas propiedades horizontales desarrolladas por niveles.

Se observa en el artículo 49B lo siguiente: Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.

Lo que se observa es que le da la capacidad a la propiedad horizontal de primer nivel de afectar de manera directa a las demás propiedades horizontales que hacen parte de la copropiedad por niveles, esta situación sin límite y sin una definición clara puede generar problemas aún más graves de convivencia que los que actualmente ostentan las propiedades horizontales por etapas, por cuanto la multijunta se podrá convertir en un órgano de dirección que no tiene la necesidad de observar las directrices o necesidades de las demás personas jurídicas que hacen parte de este modelo que se crea a partir del proyecto de ley que modifica la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal por niveles y la forma como se aborda en el proyecto de ley coloca en riesgo de sobre densificación de la población en las propiedades horizontales, sin que exista garantías para los nuevos propietarios, en especial para aquellas copropiedades residenciales.

• **Del recibo de bienes comunes de uso y goce general**

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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Si en el articulado se expresa que el administrador provisional es el (propietario inicial) no debería permitirse que quien genere el recibo de las áreas comunes sea el mismo constructor de la propiedad horizontal, lo anterior en pro, de garantizar la objetividad e imparcialidad en el proceso de entrega.

• **Funciones del administrador**

En el numeral 2 del artículo 51 se incluye la siguiente obligación:

*2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.*

No obstante, es importante señalar, que dentro de la construcción del proyecto de ley no se evidencia que el administrador cuente con las herramientas necesarias para el cumplimiento de dicha función (conocimientos técnicos, presupuesto para contratar el personal idóneo) ante la imposibilidad material de cumplir con esta función por sí solo, es inviable que en relación con el artículo 94 del mismo proyecto se sancione al administrador con una cifra que puede ir hasta los 5000 UVT (190.000.000 a 2022)

• **De la vivienda turística**

Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal, señala la posibilidad de la prestación de estos servicios en la copropiedad siempre que no exista prohibición expresa en el reglamento de propiedad horizontal, señalando que se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble.

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, dejando por fuera las regulaciones contenidas en los Decretos 1074 de 2015 y 2119 de 2018, que exigen una serie de actuaciones por parte de la copropiedad que deben ser sufragadas por los propietarios de los inmuebles que quieren ejercer dicha actividad dentro de la copropiedad (mecanismos para prevenir el turismo sexual, libro de huéspedes, protección de los menores, seguridad de los turistas, entre otros)


• **Seguros:**

El artículo 15 del proyecto de ley señala en su parágrafo lo siguiente:

*Parágrafo 3°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados*

No obstante, en su redacción deja por fuera a las propiedades horizontales mixtas y comerciales, razón por la cual el proyecto genera una situación de condiciones desiguales en los diferentes tipos de propiedad horizontal, sin ningún motivo expreso del por que esta situación se plantea así.

Con base en lo expresado anteriormente, de manera respetuosa solicitamos se archive el presente proyecto de ley 511 de 2021 y se realice un proceso concertado con los diferentes actores de la propiedad horizontal, que garantice la reforma de la ley 675 de 2001 atendiendo las reales necesidades del sector de la propiedad horizontal.

<p>Sin otro particular</p> <p>Omar Ortiz Lozano Presidente Aceph</p> <p>Diana Carolina Ruiz Directora ejecutiva Aceph</p> <p><b>sobre proyecto de ley 511</b> Desde el inicio se puede afirmar que el proyecto de ley 511 podría ser mejorado si:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No se adicione o reforme la ley 675 desde el mismo primer artículo del PL 511, tan agresivamente como se plantea.</li> <li>2. El segundo párrafo del 511 agranda el campo de acción de las constructoras al agro colombiano perjudicando así la gran riqueza agrícola y alimentaria del país.</li> <li>3. Los principios orientadores de la ley se amplían de 5 a 12 pero porque agregan otras leyes ya existentes: Habeas data (Ley 1581 de 2012, ley de tenencia responsable de mascotas Ley 746 de 2002 entre otras normas); leyes dentro de leyes?</li> <li>4. El con tanto inciso que en general tiende a favorecer al sector constructor</li> <li>5. Art 36 funciones del administrador las pasa de 14 a 22; finalizando con: "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". ¿Cuáles son esas demás?</li> <li>6. Art. 55 del PL, funciones del consejo, los lleva a coadministrar lo cual es muy peligroso para la PH en mayor grado de lo que es hoy día</li> <li>7. artículo 3 trae más de 40 (46) definiciones que son válidas y muy útiles en un diccionario ya muchos de los términos colocados como tales ya se encuentran muy definidos en otros textos de diferentes áreas del conocimiento y es innecesario traerlas en el texto que se está estudiando, incluyendo los 16 originales de la ley 675, muchas de las cuales están contempladas en el decreto nacional 1060 de 2009, haciendo que solo sea necesario el mencionar el decreto.</li> <li>8. El uso de la tecnología ya está dado en el día a día para cada copropiedad dependiendo de sus necesidades y no es necesario que una ley les diga lo que es derecho de ser utilizado para cada una de ellas en su libre albedrío. El estado las reglamentará, dice el artículo 3º pero no se tiene certeza de este cumplimiento, ejemplo la idoneidad en la 675.</li> <li>9. De la representación legal se habla desde hace mucho tiempo y se permite el abuso de los encargados de este documento y se debería legislar en el cómo evitar estos abusos en especial cuando vienen de "autoridad competente". ¿Qué tan capacitados están los funcionarios de las alcaldías para hacer cumplir lo dispuesto por esta norma?</li> <li>10. El sector asegurador también se beneficia por el art. 15 del PI 511 ya que hace obligatorio la constitución de más pólizas de seguros lo cual se puede obviar con un buen SG-SST</li> <li>11. El art. 24 de entrega de zonas comunes: ¿yo me entrego a mí mismo? Además, nos cita gran parte del alfabeto</li> <li>12. El art. 55 favorece las comunicaciones excesivas de situaciones privadas o íntimas por la publicación de las actas de los casos de los comités de convivencia lo que favorece el chismorreo favoreciendo un posible matoneo para los involucrados en los temas tratados.</li> </ol> <p>Se podrían seguir tratando muchos otros temas que lastimosamente no se incluyen pero por brevedad temporal no es posible en este escenario pero que</p>	<p>se puede seguir en una mesa de trabajo amplia y muy participativa en todos seamos escuchados para así generar un proyecto de ley que permita ser mejorado tomando como punto de partida lo contemplado en el presente proyecto.</p> <p>Jorge Enrique Hernández. Líder de propiedad horizontal. Bogotá D.C., abril 20 de 2022</p> <p>Señores MESA DIRECTIVA COMISION PRIMERA DEL HONORABLE SENADO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Email <a href="mailto:comision.primer@senado.gov.co">comision.primer@senado.gov.co</a> Ciudad</p> <p>Ref.- Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia"</p> <p>Asunto Observaciones al proyecto</p> <p>Respetados Señores:</p> <p>El suscrito JUAN CARLOS FORERO ENCISO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.296.804 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de la sociedad denominada AUTENTICA SEGURIDAD LTDA con NIT 800138597-0, en virtud de lo establecido en la Resolución No. 13 del 31 de marzo de 2022 emitida por la Comisión Primera del Senado por medio de la cual se convoca a Audiencia Pública, por medio de la presente realizó observaciones al proyecto de ley de la referencia, a fin de que se tengan en cuenta dentro del debate para definir el texto definitivo del citado proyecto.</p> <p>Atendiendo al objeto y propósito del presente proyecto de Ley, cual es el de reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, por la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal en Colombia desde el 03 de agosto de 2001, conservando su núcleo esencial del derecho de propiedad, adaptándola a la realidad de los diferentes modelos de agrupación urbanística y brindándole mejores herramientas para su efectividad; es para nosotros de vital importancia que el mismo, incluya un apartado dentro del cual se inserte la responsabilidad de que los servicios de vigilancia y seguridad privada que se contratan bajo este régimen, cumplan con la normatividad específica contenida en el estatuto de vigilancia y seguridad privada Decreto 356 de 1994.</p> <p>A la luz de lo establecido en el artículo 2º del Decreto 356 de 1994, debe entenderse por servicios de vigilancia y seguridad privada, las actividades de que en forma remunerada o en beneficio de una organización pública o privada, desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual en la relación con la vida y los bienes propios o de terceros y la fabricación, instalación, comercialización y utilización de equipos para vigilancia y seguridad privada, blindajes y transporte con este mismo fin.</p> <p>Es así que, como prestadores del servicio de vigilancia y seguridad privada, conocemos la realidad del sector y vemos como en gran parte de las infraestructuras reguladas por la propiedad horizontal, este servicio es prestado por empresas de conserjería o porteros que no cuentan con el aval, y por tanto no están bajo la vigilancia, inspección y control de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.</p> <p style="text-align: right;">Diciembre 2021</p>
<p>En consecuencia, la prestación del servicio en estas condiciones, carece del respaldo legal, administrativo, financiero, operativo y logístico que se debe tener para cumplir el objetivo prevenir perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual, en lo que concierne a la vida y los bienes propios o de terceros, y menos aún de asumir la responsabilidad frente a los hechos de responsabilidad contractual y responsabilidad civil extracontractual que se puedan suscitar en el ejercicio propio de dicha actividad.</p> <p>Es imperante tener presente que para que una empresa o cooperativa de seguridad privada obtenga una licencia de funcionamiento por parte de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, debe cumplir unos requisitos mínimos ante este ente de control, los cuales están consagrados principalmente en el Decreto 356 de 1994, y buscan garantizar que quien preste este tipo de servicios demuestre la idoneidad necesaria para la prestación del mismo, acreditando el cumplimiento de requisitos tales como:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estar debida y legalmente constituido como empresa de responsabilidad limitada, o como empresa asociativa sin ánimo de lucro caso en el cual los trabajadores, son simultáneamente los aportantes y gestores de la empresa.</li> <li>2. Deben tener un objeto único de prestar servicios de vigilancia y seguridad privada en forma remunerada.</li> <li>3. Debe acreditar el cumplimiento de requisitos mínimos para cada una de las modalidades de prestación de servicio específicas, esto es, modalidad, Fija, Móvil, con armas, sin armas, uso de medios tecnológicos, uso de binomio canino-manejador canino, actividad conexa de consultoría, asesoría e investigación, escoltas a personas y/o mercancías.</li> <li>4. Deben tener un capital suscrito y pagado no inferior a seiscientos (600) SMMLV.</li> <li>5. Debe contar con una póliza de responsabilidad civil extracontractual que ampare los riesgos de uso indebido de armas de fuego u otros elementos de vigilancia y seguridad privada, no inferior a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada.</li> <li>6. Una aprobación de las instalaciones donde funcionará la empresa, la cual debe dar cumplimiento a requisitos mínimos de seguridad física, seguridad y salud en el trabajo, seguridad para el resguardo de armas de fuego, señalización de emergencias, entre otros.</li> <li>7. Adicionalmente se debe demostrar que el personal que presta los servicios debe estar debidamente contratado, afiliado y con garantía de adecuada remuneración salarial y de prestaciones sociales.</li> <li>8. El personal operativo debe estar previamente capacitado por una escuela o academia debidamente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, y debe estar registrado en el aplicativo APO (Acreditación de Personal Operativo) dispuesto por el citado ente de control, allí se hace una verificación previa de antecedentes del personal, de forma tal que quien no se acredite en dicha plataforma, no podrá prestar el servicio toda vez que no se le podrá entregar la credencial de identificación de que trata el artículo 103 del decreto 019 de 2012.</li> </ol> <p>Claramente, la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada, en cumplimiento de los requisitos legales y bajo la vigilancia, inspección y control de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, es garantía de que el servicio será prestado por una empresa o cooperativa que cuenta con el aval del correspondiente ente de control, que su personal esta contratado en debida forma, que será remunerado de forma adecuada, con garantía de afiliaciones al sistema general de seguridad social y pago de prestaciones sociales, y que está en capacidad de responder a sus contratantes en caso de afectaciones a la integridad física de contratantes y/o terceros, o a los bienes bajo cuidado tenencia y control objeto de los contratos de prestación de servicios.</p> <p>Es por ello que reiteramos nuestra solicitud de que dentro del texto de la Ley se incluya un apartado dentro del cual se inserte la responsabilidad de que los servicios de vigilancia y seguridad privada que se contratan bajo este régimen, cumplan con la normatividad específica contenida en el estatuto de vigilancia y seguridad privada Decreto 356 de 1994 y demás normas que lo complementen, modifiquen y/o adicionen.</p> <p>Cordialmente,</p>	<p style="text-align: center;">   <b>JUAN CARLOS FORERO ENCISO</b>          C.C. No. 79.296.804 de Bogotá D.C.          Representante Legal          AUTENTICA SEGURIDAD LTDA          NIT 800138597-0          Diagonal 115A No. 60 – 28          Tel. 3102171819     </p> <p>Bogotá D.C., martes, 19 de abril de 2022 <b>AUD-PROY- 0301-2020V1</b></p> <p><b>REFERENCIA: PARTICIPACION PRESENCIAL AUDIENCIA REFORMA LEY 675 DE 2001-2020</b> <b>PLENARIA CÁMARA AL PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".</b></p> <p>Señores <b>SENADORA ANGELICA LOZANO</b> <b>CAMARA PRIMERA DEL SENADO</b> <b>UTL ANGELICA LOZANO</b></p> <p>De la manera más atenta y atendiendo el llamado de la Unidad de Trabajo Legislativo (UTL), de la senadora Angelica lozano , queremos suscribir este documento para participar en están tan importante y definitiva audiencia en reforma a la ley de propiedad horizontal</p> <p>Como actores principales representando a:</p> <p>Medios de Comunicación alternativa y comunitaria en Propiedad Horizontal Asociación de Tecnólogos de Propiedad Horizontal (SENA) Sindicato Gremial de Copropietarios afectados por el actual régimen en P:H</p> <p>Solicitamos la intervención y el uso de la palabra de manera presencial para hablar de los siguientes aspectos</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sobre el borrador de Ley             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) En la función Ecológica solicitamos sea incluido el programa o al menos las palabras que lo conforman "HOGARES ECOLOGICOS Y SEGUROS"</li> </ol> </li> </ol> <p><b>Justificación:</b> Teniendo en cuenta el gran problema social con "EL CAMBIO CLIMATICO" solicitamos incluir como obligatorio para las copropiedades el uso del programa "HOGARES ECOLOGICOS Y SEGUROS" que nace de la carrera de GESTIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, del SENIA, y que aporta en gran manera un concienzudo programa de varios módulos que mitigan el impacto climático y provee soluciones en diferentes aspectos económicos sociales y de inclusión como la campaña "porte en mi silla" (<a href="https://www.youtube.com/watch?v=wjTKSE2poc6=38s">https://www.youtube.com/watch?v=wjTKSE2poc6=38s</a>) video corto (<a href="https://www.youtube.com/watch?v=n-U_MUIPmqw&amp;t=328s">https://www.youtube.com/watch?v=n-U_MUIPmqw&amp;t=328s</a>) explicación completa</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b) Incluir en los principios la obligatoriedad de la <b>SEGURIDAD FISICA Y PROTECCION A RIESGOS</b> representada por el decreto 1072 de 2015 , así mismo como se hizo la protección de los datos personales representados en la ley 1581 de 2012</li> </ol>

**Justificación**

Aunque ya es una ley la apatía y negligencia de algunos administradores han causado accidentes mortales como el del menor que murió en un ascensor al no tener las revisiones y la gestión del riesgo que bien aplicado, disminuye dichos riesgos

c) **Artículo 3A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** Reducir el plazo de 5 años debido a que por experiencia y la actitud de varios administradores igual que lo sucedido con el decreto 1072 luego de los plazos aun no lo cumplen con las consecuencias descritas, sugerimos **que como máximo se den 2 años** ya que el desarrollo inmobiliario y el crecimiento de las tecnologías de la información exigen que las copropiedades se pingan al día con esto

d) **Artículo 42°. Reuniones no presenciales.** De ser posible incluir la palabra **VIRTUAL** en virtud de dar claridad a las discrepancias en la utilización de las **ASAMBLEAS VIRTUALES**, debido a que la palabra No presencial ya existía en la ley 675 de 2001, pero que tuvieron que ser reglamentadas en decretos posteriores

e) **Artículo 52°. Administración provisional.** De ser posible incluir la prohibición de que el administrador provisional o inicial continúe como el administrador definitivo ya que las constructoras usan esta figura para que estos administradores los favorezcan a la hora del recibo de áreas comunes

f) **Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración** Para este caso incluir la obligatoriedad de capacitarse en temas de propiedad horizontal que por lo menos cursen un diplomado en su periodo a fin de garantizar la toma de decisiones contrarias a la ley y que lesionen el patrimonio

g) **Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria** En este artículo es importante incluir la sanción pecuniaria por dolo en los casos que se compruebe la negligencia por multas, demandas o detrimento patrimonial al ejercer coadministración al desarrollar obras civiles y de mantenimiento con sobrecostos en comparación de precios unitarios del mercado

h) **Artículo 91°. Publicación de vacante.** Reemplazar por la palabra **"podrá a deberá"**, para aumentar la igualdad en la oferta de trabajo en este sector ya que en la actualidad y conservándolo como esta impide dicha igualdad ya que la publicación en medios masivos y que faciliten a las personas interesadas es casi nulo en tanto no representan ni el 5% de la oferta real

i) **Artículo 93°. Requisitos.** Eliminar el "También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables ,debido a que se da un retroceso con lo que se busca en la especialización de este oficio , ya que al igual que en muchos oficios se exigen profesiones específicas como médicos abogados ingenieros etc. y donde no pueden ejercer lo tecnólogos de propiedad horizontal dejaría en desventaja esta

carrera ,que fue creada para tal , y sucedería lo mismo que ha traído tantos inconvenientes al sector y a los copropietaria al efectuar tantos desmanes por culpa del desconocimiento en la ley de propiedad horizontal y otras leyes conexas al desarrollo de la misma a pesar de contar con un pregrado

j) **Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem** Eliminar este parágrafo ya que nadie trabaja gratis y es una gran responsabilidad el ser un representante legal , esto abriría la posibilidad a que ingresaran personas con pretenciosas al querer "cuadrar su honorario con comisiones y obras infladas ,volviendo a lo que tanto queremos evitar con la regulación

**Artículo 101°. Inspección, vigilancia y control**  
**Parágrafo 2°.** Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal. **Incluir también a los egresados en virtud de la igualdad ,ya que ellos fueron aprendices y merecen también la oportunidad teniendo en cuenta su experiencia y aportes al proceso**

k) **Artículo 104°. Consejos locales, municipales y distritales de Propiedad Horizontal.**

Que la ley obligue a que se vuelvan a efectuar la elección de consejeros a nivel nacional y no como hasta ahora un proceso con muchas fallas y vicios de forma donde quienes se postulaban y otorgaba aval eran los mismos consejos de administración dejando por fuera a muchos copropietarios que quisieron participar , se evidencia que las mismas organizaciones que han atacado los acuerdos y proyectos de ley en especial este , tienen a todos sus militantes elegidos hoy día en los consejos locales de propiedad horizontal en bogota

l) **Artículo 105°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal.** Se debe garantizar la participación de tecnólogos en propiedad horizontal que garanticen su participación por meritocracia implementando exámenes que valúen dicho conocimiento

Estos aportes pueden evitar que ciertos vacíos den paso a algunas malas interpretaciones de esta reforma ,tal como sucedía con la que ya consideramos pasada ley 675 e 2001

- 2. En cuanto a la intervención queremos denunciar y que se reconozca que si existe un "Cartel de la Propiedad Horizontal", conformado por algunos malos administradores, algunos malos consejeros y a su vez por algunos revisores fiscales y contadores que han llegado a involucrar hasta funcionarios de entidades bancarias
- 3. Que se reconozca en términos y definiciones que existe un "Bullying" en propiedad horizontal, dirigido a copropietarios y administradores que se atreven a denunciar dichas mafias
- 4. Que se nos permita exponer algunos casos reales que demuestran los dos puntos descritos con anterioridad

Esperamos su atenta y pronta respuesta a nuestras inquietudes y sobremanera la invitación a ser un engranaje vital en este proceso que afecta a millones de interesados

Jairo Acosta  
Representante Tecnólogos PH  
Director de la Revista PH  
Programa Hablemos con Propiedad en COLOMBIA  
Creador Programa GARES ECOLÓGICOS Y

**INTERVENCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA, 511 DE 2021 SENADO "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA"**

**ARTÍCULO 26 DE LA LEY 675/01**  
**TEXTO ACTUAL**  
**"CAPITULO VII**  
**De los coeficientes de copropiedad**

**ARTÍCULO 26. Determinación.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación."

**COMENTARIO:** En la realidad el cálculo de los coeficientes de copropiedad ha sido interpretado de muchas maneras y es punto de discusión y diferencias entre los copropietarios, máxime que, en muchos casos, para su cálculo, no se tienen en cuenta todas las áreas privadas con que cuenta cada bien de dominio particular o unidad privada o las ponderaciones que se hacen no se ajustan a la realidad, con el agravante que, para modificar los coeficientes que deja establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal el propietario inicial y/o constructor, se debe hacer mediante asamblea de copropietarios y se debe contar con el voto favorable de mínimo el 70% de los coeficientes que componen la copropiedad, lo cual lo hace prácticamente imposible de lograr. (Art.28 Ley 675/01)

Es así, que si una minoría que represente el 30.01% de los coeficientes de copropiedad, vota negativo o no vota o no asiste, no se puede modificar el cálculo de los coeficientes de copropiedad, prevaleciendo el interés de la minoría sobre el de la mayoría, así el cálculo establecido en el reglamento vulnera lo establecido en la ley.

Cuando se compra un inmueble su costo esta dado de manera directa por el tamaño de cada área que hace parte del bien de dominio particular o unidad privada. Es así que se paga más o menos dependiendo del tamaño de cada una de sus áreas privadas – construida, libre, parqueadero (s), depósito (s), etc. -, por lo cual el cálculo del coeficiente de copropiedad debe hacerse considerando todas

las áreas privadas adquiridas, o sea, sobre la sumatoria de todas esas áreas privadas que constituyen el bien de dominio particular o unidad privada, con respecto a la totalidad o sumatoria de todas las áreas privadas de todos los bienes de dominio particular o unidades que conforman el edificio, conjunto, agrupación o condominio, amparado bajo una misma persona jurídica. Se podría decir que lo que es igual para todos, es justo para todos.

**ARTÍCULO 28 DE LA LEY 675/01**  
**TEXTO ACTUAL**

**"ARTÍCULO 28. Modificación de coeficientes.** La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anejen al mismo.
- 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
- 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad."

**COMENTARIO**

Si en el cálculo de los coeficientes se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para la fijación de los coeficientes de copropiedad, mal puede ser corregida por la asamblea dicha ilegalidad, máxime que el parágrafo 1° del artículo quinto de la ley es claro e imperativo en estipular que en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal pueden vulnerar las normas imperativas contenidas en la ley y, que, en tal caso, se entenderán no escritas.

**"ARTÍCULO 5°.** Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

**PARÁGRAFO 1°.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

Que sea la asamblea, con el voto favorable de mínimo el 70% de los coeficientes de copropiedad que conforman la persona jurídica, la que pueda enmendar los errores aritméticos y/o las vulneraciones a la ley que contenga el reglamento en la definición de los coeficientes de copropiedad, equivale a decir que el 30.01% de los coeficientes puede estar por encima de la ley.

Se sugiere eliminar ese numeral y que quede que, previo pronunciamiento al respecto de la autoridad administrativa local y en los términos legales, se proceda, por parte de la administración de la propiedad horizontal, a hacer las correcciones pertinentes.

**ARTICULO 16° DEL PROYECTO**  
**"Artículo 16°.** Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 19A°. Modificaciones a los bienes comunes.** En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.

<p>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace."</p> <p><b>COMENTARIO:</b> Se debería limitar esas facultades que tiene el propietario inicial de hacer modificaciones arquitectónicas de manera unilateral, no solo a los bienes comunes, si no a todas las modificaciones arquitectónicas que cambien los diseños originales, incluidas las modificaciones a futuras unidades privadas, cuando ya haya enajenado y/o vendido unidades particulares que estén bajo una misma persona jurídica y que, por lo mismo, ya haya generado derechos. Igualmente, en la oferta comercial se debería plasmar de manera explícita los diseños arquitectónicos aprobados, tanto de los bienes comunes como de las unidades particulares, para que, el futuro propietario, tenga claro tanto los bienes privados, como los bienes comunes que adquiere y los futuros costos por expensas que asume. Permitir que pueda hacer modificaciones arquitectónicas cuando ya ha vendido unidades privadas, es permitir que altere las condiciones bajo las cuales realizó esas ventas, alteraciones que pueden ir en detrimento de los derechos y/o intereses de esos propietarios. Limitar dicha facultad de modificación, no solo cuando se vea afectado el derecho de dominio de terceros propietarios de unidades privadas, sino cuando afecte las condiciones de la oferta comercial y bajo las cuales se adquirieron unidades privadas.</p> <p>Cordialmente,</p> <p>Gabriel Arturo Parra Cifuentes C.C. N° 19'371.937 de Bogotá Cel.: 3002133067</p> <p>JD-S-2022-04-002 Bogotá, D. C.; 20 de abril de 2022</p> <p>Señores <b>SENADO DE LA REPUBLICA</b> Atn: Dr. Juan Diego Gómez Presidente Senado H. Senador.</p> <p><b>Comisión Primera de Senado</b> Atn: Dr. Germán Varón Cotrino Presidente Comisión Primera Senador Ponente PdeLey 511 Senado 2021 german_1964@hotmail.com Senadores Integrantes de la Comisión Primera De Senado Senadores Coautores del Proyecto de Ley 301 Cámara 2020 y Proyecto de Ley 511 Senado 2021 em@il: comision.primera@senado.gov.co Carrera 7 # 8-68 Of. 608 B Edificio</p>	<p>Nuevo Congreso La Ciudad.</p> <p>Asunto: JD-S-2022-04-002. Propuesta <b>Solicitud de Archivo Definitivo Proyecto de Ley 511 Senado 2021</b> de Propiedad Horizontal.</p> <p>Respetados Honorables Senadores de la República Honorables Senadores de la Comisión Primera, Presidente Comisión Primera, Dr. <i>Germán Varón Cotrino</i>. Presidente Senado H. Senador, Dr. Juan Diego Gómez, Primera Vicepresidencia Senado H Senador, Dra. Esperanza Andrade de Osso, Secretario Comisión: Dr Guillermo León Giraldo Gil.</p> <p><b>Premisa</b> La Propiedad Horizontal está, como decía algún expresidente en referencia a un principio de la Tercera Vía, dijo entonces, el expresidente: ". . . el mercado debe llegar hasta donde sea posible y el Estado únicamente hasta donde sea necesario . . ." Después de revisar y analizar las situaciones de la propiedad horizontal, esa frase nos queda claro, como ha actuado el gobierno ante un tema por el que la Ciudadanía clama; lo curioso a veces los Funcionarios al ser consultados por la ciudadanía cuando ven el tamaño de la dificultad y observan el vacío normativo, responden: "Ahh . . . . . es un régimen entre privados, resuélvanlo Ustedes. !!!" Por ello hemos venido proponiendo al Gobierno Nacional Un Proyecto de Ajuste a la Ley, el cual es un producto de Revisión a la Ley 675 de 2001, artículo por artículo cada uno de sus 87 artículos, y por supuesto teniendo presente ó considerando no sólo la amplia y variopinta normatividad complementaria sino la Jurisprudencia hasta hoy promulgada desde simples jueces hasta la Corte Constitucional en estos 21 años de una Ley ya No reglamentada, realizada dicha revisión por una comisión inicial de un tanto más de 100 personas que se postularon, el trabajo de revisión final y formulación de propuesta, fue realizado finalmente por un grupo de 35 personas, simples Ciudadanos como rascos Copropietarios ó Residentes, otros como integrantes ó de los Consejos de Administración ó de los Comités de Convivencia, otros de ellos profesionales -de diferentes disciplinas como: Arquitectos, Abogados, Administradores, Contadores (algunos en función de contadores -como tal y otros como Revisores Fiscales), Docentes, Psicólogos, en sesiones de 3-4 horas, 3 días a la semana durante 6 meses.</p> <p><b>Motivaciones Ciudadanas de una Solicitud de Archivo definitivo del PdeLey 511 Senado 2021 y/ó 301 Cámara 2020.</b></p> <p>Solicitamos con respeto pero con criterio y razones suficientes, perentoriamente se suspenda el proceso de trámite del: Proyecto de Ley 301 Cámara del 2020 y del PdeLey 511 Senado 2021, se Archive Definitivamente por Inconveniente Social y Jurídicamente lesivo ante la Ciudadanía Residente de Propiedad Horizontal de Colombia que se adelanta en el Honorable Congreso de la República de modo apresurado</p>
<p>desde la autoría del Proyecto de Ley, al pretender buscar la aprobación de esta iniciativa sin consideraciones mínimas del respeto, la atención, la escucha y la consideración por la Ciudadanía y en particular los residente en propiedad horizontal. Este documento se presentó inicialmente a los parlamentarios de la Comisión Primera de Cámara de Representantes teniendo presente los avances en el paso a paso dentro de la Legislatura, hoy, lo hacemos a lo integrantes del Senado de la República y nuestra solicitud se sustenta en dos capítulos o sentidos donde se plasman nuestras respetuosas consideraciones como Ciudadanos Residentes en Propiedad Horizontal, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I Sobre los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador.</li> <li>• II Motivaciones, Consideraciones o Comentarios de la Ciudadanía.</li> </ul> <p>Podemos decir sobre <b>los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador</b>, que, vemos con gran preocupación que en ese proyecto se cambia el objeto y sus condiciones importantes al Régimen Especial de Propiedad Horizontal (Ley 182 de 1948) complementada en la Ley 675 de 2001 - estimada por académicos de Propiedad Horizontal en el exterior, como: "la mejor y más completa de América"- lo que es, acaecido en las 7 décadas anteriores de avanzar se está dejando en inseguridad jurídica al régimen de propiedad horizontal existente. Queremos resaltar la importancia y piedra angular que en la Ley el principio de Lo general prima ante el interés particular, entre otros. Consideramos respecto del proyecto que, por su conformación y presentación, -sin olvidar apreciaciones de los Académicos connotados y Teóricos de Propiedad Horizontal- el proyecto de ley se plantea sin observancia a la metodología o técnica legislativa. Sin rigor jurídico y aún más se hace de manera desordenada. Con una conceptualización imprecisa sin considerar las definiciones propias. Generando un glosario nuevo que además es confuso e impreciso. Pareciese que hasta con cierta intencionalidad.</p> <p>Si bien puede reconocerse, haberse hecho en medio de la pandemia un sinnúmero de sesiones virtuales y hasta una Audiencia Pública con enfoque en el proyecto pero donde 'el nivel de escucha y atención a las solicitudes que Ciudadanos' hiciesen es deplorable; en ese pretendido Proyecto se observa el favorecimiento a los grupos de poder que participan e invierten en el sector de la Generación y Construcción de Vivienda como de otros actores que pretenden complementar la actividad, lo cual se da por No Existir: Una Política Pública Ciudadana y de Estado de Propiedad Horizontal.</p> <p>De contera inquieta aún más, el apoyo equivocado y abusivo desde la administración distrital de Bogotá y su posición dominante además como lo que significa la Coautoría de la "Primera Dama de Bogotá" donde a propósito 'el nivel de atención y escucha a la ciudadanía' ha sido totalmente cerrado como inexistente respecto de temas que se pretenden implementar y se encuentran no sólo en el espíritu sino en la normatividad pretendida del proyecto de ley.</p> <p>En detrimento de la economía familiar de los millones de familias de colombianos que viven bajo el régimen especial de propiedad. Cursamos de manera amable, pero con carácter que el respeto por lo general que</p>	<p>se merece el ciudadano residente en propiedad horizontal ante el interés particular que se evidencia a lo largo del proyecto.</p> <p>Se presenta este proyecto después de 73 años -29 de diciembre de 1948- después de estar instaurado y en vigencia el Régimen Especial de Propiedad Horizontal, luego el título ya es una negación de la realidad ó es una intencionalidad.</p> <p>Dicen que en época preelectoral se ven cosas que en otro momento no se dan.</p> <p>"... el proyecto pone en grave estado de deterioro las relaciones entre los mismos residentes y las designados para administrar sus Bienes: los Administradores, proporcionándoles una serie de "Poderes Ilimitados" y "abisma" y menosprecia a relación de los residentes y su participación activa de incidencia en las decisiones que comprometen su propio bienestar en el Estado. Con el proyecto, El Estado en cualquiera de sus Nuevas formas y definiciones corrompe la relación Estado-Residente-Gremios Económicos Bienestar Social; Este proyecto de Ley, escusándose de forma paradójica con la falacia de "Adaptar las Leyes A Las Nuevas Circunstancias y Necesidades" destruyen la forma de vida que tiene el 75 % de la población residente en centros urbanos (Bogotá, Medellín, Barranquilla, Ibagué, Bucaramanga, Cartagena, entre otros) y que poco a poco, este tipo de estructura, se ha venido implementando en el área rural pudiente (La Calera, Chía, Cota, Zipaquirá, Tocancipá, entre otros), y teniendo como único eje de El veneficio de Entes claramente definidos como sectores como Seguros, Constructoras, Administradoras de Bienes Raisés, y perjudicando al Residente de Propiedad Horizontal Residencial, Comercial y Mixto (que es el 75% en Colombia) y que es "un mercado al cual hay que explotar".</p> <p>Bajo estas circunstancias se tiene que el proyecto de Ley 301 de 2020 planteado es una verdadera falacia y no represente soluciones; y al contrario presentan mas trabas y facilita el actuar de los corruptos y de los gremios que realizan practicas "non sanas" y hasta destructivas con la economía que lo sostiene. Así tenemos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para construir la norma se han recurrido a los Gremios Económicos, Financieros y Constructores que interviene en una mínima parte de lo que es realmente la formación de la Copropiedad: la construcción estructural de una edificación.</li> <li>2. Dentro de las definiciones destruye la unidad de la copropiedad, suministrando a los dueños de inmuebles la excusa para romper con la homogeneidad de la copropiedad residencial permitiendo la instalación de "Residencias temporales; Resi-Motel, Resi-Oficina y otras derivaciones en Copropiedades Netamente Residenciales y que el POT las ha definido como tales.</li> <li>3. En pocas palabras: Rompe totalmente con la Armonía Jurídica que existen entre las Leyes y las disposiciones Administrativas Legales Vigentes: Ley Vs POT.</li> <li>4. Adiciona los "lotes" como propiedad Horizontal sin que se tenga construcción o disposición de la misma: son absurdos incoherentes y hasta maquiavélicos: es dispone de una piscina sin haber construido un lote.</li> </ol>

5. Dentro de las definiciones, por ejemplo (Edificio), está incluyendo las casas de uno (1) o más pisos, y no el contexto de copropiedad: en un absurdo desde su concepción. Inconsistencias como estas, y eso que solo hemos examinado, para el documento, las definiciones, ya encontramos falencias, falacias, contradicciones y absurdos en los cuales, los exponentes, y en especial el H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ, ha hecho incurrir a los demás H.R. y H. Senadoras en equívocos conceptuales que, en el ámbito de la Propiedad Horizontal, resultan nefastos y poco razonables."

Permítanme finalmente decir que sabemos y confiamos al contar con Usted, Dr Varón Cotrino que es participando Ustedes Senado de la República de la mano de los Académicos y teóricos de Propiedad Horizontal Reconocidos y de la ciudadanía residente de propiedad horizontal y todos a una debemos seguir trabajando en el afianzamiento de Una Política Pública de Estado de Propiedad Horizontal que necesitamos. Los contenidos de la propuesta en concreto de Nuestra Política Pública de Propiedad Horizontal, se basa y propende el desarrollo de seis puntos que lo contempla nuestro PdeLey que en su momento radicamos en el MinInterior, Hoy confiamos en la próxima legislación y con el apoyo del gobierno próximo podamos sentarnos como corresponde y no como en el presente proyecto estamos a merced de unos pretendidos gremios que además desconocen el interés sano y elemental de la Ciudadanía a quien se le legisla pero no como se pretende en el proyecto que cursa y motiva la presente Audiencia.

Respetuosamente, permitan que nuestra vocera, Luisa Natasha Corrales G., en el recinto, proceda a radicarle formalmente y les haga una breve presentación del Segundo Componente de 8 páginas adicionales: Opiniones Ciudadanas para un Documento de 15 páginas ante el Sr. Secretario de la Comisión Primera de Senado Dr. Guillermo León Giraldo Gil.

**• II Razones ó Comentarios de la Ciudadanía Residente en propiedad horizontal.**

Hacen parte de estas opiniones ó conceptos de cada uno de los Invitados a la Junta Directiva de la MDCdePH con miras a Gita con el citado autor, las contribuciones que hacen en su orden, las siguientes: Primero los integrantes de la Junta Directiva de la MDCdePHip y luego al final en su orden los comentarios solicitados a profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal, como: De la Contadora Pública, Dolly Dávila A. (Documento en un archivo PDF). Del Abogado, Yimi Osorio, archivo adjunto en PDF. (5 páginas en 5archivos). Del Sociólogo César A. Mogollón Del Ingeniero Jairo Pinto G. Son Documentos Recibidos y Entregados por la JD de la MDCdePHip al Dr. José Daniel López J. Representante a la Cámara por BogotáDC de aportes no considerados. Leamos, entonces: "Mis comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020, este proyecto pretende derogar la Ley 675 de 2001, sin tener en cuenta alguna modificación a esta ley que, es una ley marco que contiene el sentido social de la propiedad horizontal y es reconocida como una de las mejores normatividades que contemplan todos aspectos de la propiedad horizontal. El proyecto de ley 301 Cámara es nefasto y no contempla las verdaderas necesidades de los habitantes en propiedad horizontal como el tener un ente de I.V.C.,

también pretende delegar el Registro único de las P.H a la cámara de comercio y beneficiar a los constructores e inmobiliarios. No se contempla la revisión de los altos costos que asumen la P.H. en cuanto a Empresas de Vigilancia y otras leyes que les han obligado a Implementar y no se tiene en cuenta que son entidades sin ánimo de lucro." M. V. A. P., TecnólogaPHsena, Administradora. "Temas como Régimen de transición, asambleas virtuales, control a las curadurías, constructoras y aseguradoras. Organismo de control, tanto para el administrador y los órganos de administración de la PH, reglamentar los requisitos para idoneidad del administrador. Algo que no se tiene en cuenta: EL DERECHO DE INSPECCIÓN. Muchos no aceptan analogía de la ley 222, es importante tenerlo en cuenta. Debe ser claro el Régimen de transición, ¿quién va a asumir la actualización de los RPH? Considero que antes de un nuevo proyecto o que éste continúe, exigir un estudio concordado de la Ley 675, capítulo por capítulo, junto con toda la normativa, jurisprudencia, sentencias, decretos, acuerdos, etc., que existen referentes a PH." P. E. V., TecnólogoPHsena y CLdePH.

El borrador del proyecto de una nueva ley de propiedad horizontal está construido para el único beneficio de los constructores, lonjas de propiedad raíz y cámaras de comercio. Olvidó por completo la participación de los ciudadanos residentes (propietarios o no) de la propiedad horizontal, remitiéndose solo a los gremios mencionados. Destruye completamente el poco tejido social logrado en casi veinte años de vigencia de la 675 de 2.001 y no consulta con los interesados, plantea unas nuevas reglas de juego que solo benefician al negocio de la construcción y explotación, por parte de las lonjas, de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal en Colombia. O. H. R. Administrador. "Me disculpan lo duro de esta pequeña radiografía. La función Social y ecológica y de ahí hay unos puntos que me dejan preocupado No se tocan los puntos esenciales, como lo son la separación en la fuente, el vertimiento de aguas residuales a las alcantarillas, y la migración a las energías limpias, zonas comunes alumbradas con energía solar. El artículo 3, la dignidad humana, si no hacen respetar el espacio mínimo vital de 2 Mts 2, por persona, los desarrollos están dispuestos en 35 mts 2, que, restándoles los mobiliarios, las familias con más de tres miembros no podrían vivir en estas construcciones, incoherencia o populismo.

Artículo 4, Libre iniciativa empresarial privada, o sea que cualquier persona, aduciendo la ley, podrá montar un emprendimiento en las unidades privadas, si ahora mismo hay conflictos por los negocios al interior de las copropiedades, ¿entonces dónde queda el uso del suelo?, se imagina, si un conjunto de 100 unidades, ¿todos quieren en virtud de la ley y del derecho al trabajo colocar un negocio?

Artículo 5, Autonomía y criterio, este punto no es claro y deja el espacio a la interpretación subjetiva y al acomodo de los propietarios, nos atan las manos como administradores.

El Artículo 7, contradice a los demás, no hay coherencia.

En el Artículo 35, dice los administradores, no podrán celebrar acuerdos de pago, sin la autorización de la asamblea, esto nos cohibe y amarra.

Artículo 53, todos los administradores tendrán que adquirir una póliza de responsabilidad civil y contractual, esto aumentarán los costos en los honorarios y por ende más costos a los propietarios.

Artículo 60, en este les imponen a los consejeros funciones, prohibiciones y sanciones, esto es bueno. No me queda muy claro lo de la idoneidad, uno de los requisitos, es que solamente sea bachiller y que cuente con: diplomado en PH con 120 horas y el registro único de administradores de ph. En fin esta ley es un copie y pegue de la otra y le adicionaron unas cosas que contradicen con lo estipulado. La PH, hay que empezarla a enderezar, la o las reformas deben ser estructurales, no podemos seguir viendo como a los malos, a los administradores y consejeros, acá hay que ponerle orden a todos los actores de la PH, vigilancia, aseguradoras, empresas de servicios públicos, proveedores de todo tipo, pero en especial a las constructoras, a las lonjas de propiedades, porque solo se está mirando una parte del problema y no un todo como debe ser, han salido mercaderes, que se están lucrando con cursitos poco útiles, en la PH existen muchos brazos que jalan para distintos lados con intereses personales y mezquinos y no para el interés general, para que la PH sea respetada, valorada y querida por todos y no utilizada por muchos como hasta ahora, la PH necesita dolientes y catedráticos de verdad y que la hagan grande y no como hasta ahora, que la han dejado desprestigiada.

Muchos conjuntos se construyen sin el cumplimiento de los requisitos mínimos, tenemos muchos espejos de esto, el edificio space, Blas de lezo, entre otros, las curadurías deben hacerle seguimiento a todo lo que aprueban, lo mismo que las universidades, para que castiguen y sancionen a los ingenieros y arquitectos, que actúen mal y se vean involucrados en estos procesos." G. S. B., Administrador Público & TecnólogoPHsena.

"Cómo va a ser posible que el constructor en cualquier zona verde del proyecto vendido y entregado, con los años pueda volver a construir? ... Ello quiere decir que los compradores no son dueños de nada! ¡Que el autor de semejante adefeso se ponga en los zapatos de esos clientes! L. A. P. Administrador. "En un país donde la PH ha crecido tanto, como es posible que no haya un ente que regule, controle y sancione y que la nueva ley no contemple. El Señor Representante Daniel López dice que no hay recursos...y entonces la Propiedad Horizontal que, genera empleo, paga impuestos no tiene derecho a nada, hay una pobreza vergonzante y ni siquiera se tuvo en cuenta en la pandemia y el gran alivio "fue gasten el 50% del Fondo de Imprevistos." M. S., CldePH.

"El PdeLey no puede dejar por fuera la Curaduría, entregan edificios sin cumplir siquiera con las mínimas normas que están en vigencia desde 1960, para no decir de las recientes." E. E. M. TecnólogoPHsena, Administradora. "Desde el año 2005 aproximadamente hasta nuestros días, ahora sitiados por virus y toda clase de parásitos, quienes de una u otra forma somos testigos de la evolución ó involución? De la propiedad horizontal en el país, importante recordar nuestros inicios como "los nuevos ricos" calificativo para los que adquirían su casa, en el primer proyecto piloto de vivienda de interés social ejecutada en la ciudadela el

recreo localidad de Bosa. Proyecto "social", creado e impulsado en el año 1998 por la administración de la época, quien como buen culebrero, para cautivar a la clientela decía: es algo digno de mostrarle al mundo, por lo revolucionario e innovador; "esta zona del sur, contara con las comodidades de mega colegios, zonas de recreación, parques, rutas de transporte, jardines, hospitales vías de acceso et., etc., es tan maravilloso que los del norte van a querer vivir en este sector.

Muchos desconocerán que gran parte de esas promesas no se han materializado, lo que hoy esta es gracias a la presión de los líderes de la época y el acompañamiento de las comunidades. Y así, ha sido siempre, una vez cumplidos sus propósitos, (personales y el de sus amigos), las ciudadanías son echadas a su suerte y al olvido. Fiel reflejo de todo ello, ha sido la lucha sin tregua de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, creada de las entrañas de las ciudadanías que vivimos en propiedad horizontal en Bogotá, décadas de lucha para ser escuchados por los distintos gobiernos tanto distritales como nacional, siendo su gran respuesta el desprecio, la indiferencia, nos ignoran como organización y como comunidades, se incomodan y hasta se molestan por nuestra presencia, difícil que den una solución a los problemas internos de los conjuntos desde la convivencia hasta en lo administrativo.

Solo les somos útiles e importantes para la tributación, un costo altísimo que asumimos frente a unos beneficios que no se ven retribuidos de ninguna forma. Mi invitación es a no desfallecer, debemos continuar la lucha hasta que nos escuchen, hasta convencerlos que también somos parte de una misma sociedad y de un mismo país." G. C. M., Administrador.

"Comparto plenamente lo manifestado por don César Augusto y por Dn. Jairo, y para la muestra un botón en el ARTÍCULO 52º. Impugnación de decisiones, (dice): "La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del respectivo acto en los términos señalados en el artículo 382 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, y ESO FUE DEROGADO POR LA SENTENCIA C-190/19, además NO TIENE EN CUENTA A LO LARGO DEL DOCUMENTO la Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido que los moradores no propietarios de Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos." E. A. A. F., TecnólogoPHsena, Conciliador en Equidad y Administrador.

"Nuestras propuestas fueron conocidas en su momento por el Dr. David Luna y su pupilo José Daniel, hoy Representante a la Cámara por BogotáDC y realmente nunca tuvieron eco, por lo cual no me interesa, lo lamento y ruego me disculpe." Y. S. C. P., Administradora.

"Este es un documento que puede ser considerado así: en algunos de ellos incorpora el Código Civil y definiciones ya establecidas y repite definiciones y las presentan como "innovación". "Área Privada Construida: Corresponde al área de dominio particular ocupada por

construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas etc." Sin duda alguna es una redefinición de términos desde el punto de vista de los constructores: Áreas susceptibles de ser sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal: Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al Régimen de que trata la presente Ley.

Y repite definiciones y las presentan como "innovación". Bienes comunes de uso exclusivo: Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

Incorporan "nuevos términos" los cuales ya han sido tenidos en cuenta por constructores Macros y que solo han servido para perjudicar en TODO ASPECTO la administración de los "CONJUNTOS ADJUNTADOS", dando predominio al mal manejo en todo aspecto de la copropiedad y al enriquecimiento de los miembros de estas SUPERJUNTAS. KENNEDY ES EJEMPLO DE ESTE CONCEPTO. MULTIJUNTA: Es el órgano de gobierno de las agrupaciones de lotes sometidas al régimen de propiedad horizontal caracterizado por tener vías privadas y no públicas, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de primer nivel que componen la agrupación. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Redefine: torpemente la propiedad como una unidad como el conjunto de unidades dispersas no uniformes y fomenta el objeto de la copropiedad: uniformidad: Vivienda, Mixta, Comercial: VISTA por un Constructor donde puede usar a su acomodo una superficie como vivienda o consultorio. Propiedad horizontal de uso dotacional: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros. Se olvida que existe una información que es PRIVADA A TODAS LUCES Y SOLO INTEREZA A LOS AFECTADOS, AL IGUAL QUE EL HABEAS DATA COMO LEY.

ARTÍCULO 5º. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web que contenga los reglamentos internos, la información jurídica, contable, presupuestal, mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las Asambleas y a los Consejos, actas y toda la información referente a los órganos de gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En la página web se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.

CAPITULO II De la propiedad horizontal como persona jurídica PRACTICAMENTE TOMA UN escrito de una escritura Pública de un inmueble de propiedad horizontal y lo establece como modelo patrón, olvidándose que una copropiedad es única y tiene sus propias características. ARTÍCULO 13º. Objeto de la persona jurídica. Toma a la propiedad horizontal como una forma jurídica de negocio y no como una forma de convivencia de tal manera que olvida su esencia: la relación de convivencia y formalización de relaciones de bienes comunes y bienes privados.

ARTÍCULO 15º. Impuesto sobre la renta y complementarios. Integra "VISIONES Y REGIMEN DE IMPUESTOS Y DEMAS", SIENDO ESTAS FUNCIONES EXCLUSIVAS DE LA DIAN Y OTROS ENTRES CONTRIBUTIVOS. ARTÍCULO 20º. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Agrega figuras financieras a la administración de la copropiedad de forma tal que es innegable que la visión es Bancaria y no Global ni integral: Compromiso con el Sector financiero. De los coeficientes de copropiedad Reestructura una ley que en algunos artículos es vigente: como calcular los coeficientes.

TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CAPITULO I De la Multijunta ES un modelo fracasado y del mayor índice de corrupción, tanto privado como público: Ud. Sabía que en Kennedy existe este sistema y que por su "manejo" no ha existido forma de desbancar a los corruptos: tanto "privado como público; ¿existe un edificio encargado... y no está construido?

ARTÍCULO 50º. Actas. Las decisiones de la asamblea y la Multijunta se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea o la Multijunta decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión, en caso de no emitir un concepto frente a la misma en el término previsto, se entenderá que se avala su contenido. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de las unidades privadas que integran la propiedad horizontal o de los representantes de las agrupaciones, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios o representantes en cada caso. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Si no lo hiciera, el presidente y/o el secretario de la asamblea o Multijunta, deberá certificar las decisiones tomadas en la respectiva sesión. En todo caso se considerará falta grave del administrador el no publicar y entregar copia del acta. ¿Por lo visto

el Sr. Representante y sus asesores no sabe que la transcripción literal de un acta se puede demorar hasta 10 días y su extensión va de 10 hasta 50 hojas a espacio sencillo y fuera de norma? Del Consejo de Administración: Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador ¿¿¿¿¿el Consejo se le otorgan funciones de la Asamblea???? ¿No esto dicotomía y coadministrar?

CAPITULO IV Obligaciones económicas aquí incorporo algo sobre legislación: Confederación nacional de Consumidores

DISPOSICIONES VARIAS CAPITULO ¿¿¿¿¿Aquí quiere incorporar parte del Código de procedimiento Civil...????? Régimen comunitario aquí como parte de las políticas del IDPAC: un fracaso completo en participación distrital y desastre, si se llega a plasmar este concepto, a nivel nacional. De la vivienda turística trata de incorporar algo de vivienda turística: esta legislación ya existe y es completa.

CAPITULO V Del Revisor Fiscal de la Propiedad Horizontal ¿Dónde quedan las recomendaciones del Consejo Técnico de la Contabilidad y las funciones que este ha direccionado con respecto a los contadores y revisores fiscales de propiedad horizontal?

L. E. G. G., Administrador, AprendizTecnologíaPHsena

ponencia cuando señala que: De acuerdo con datos de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se han presentado cerca de 2.000 consultas en relación con el régimen de propiedad horizontal, mayoritariamente referentes al administrador (332 consultas). A su vez, los asuntos comunitarios pueden encontrarse disgregados en diferentes motivos de consulta; a saber: convivencia (43 consultas), zonas comunes (55 consultas) y, manual de convivencia (12 consultas).

3. La iniciativa no resuelve lo que ella misma propone, en temas reconocidos por la Corte Constitucional como las funciones sociales y ecológicas inherentes, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (Sentencia C-133-09).

4. Tampoco resuelve lo que denuncia en la ponencia con cifras del IDPAC que señala que, en Bogotá en ese momento, existían más de 60 mil predios en propiedad horizontal, de los cuales solo 22 mil, estaban debidamente registrados ante las alcaldías locales y, muchos de sus copropietarios desconocían la normatividad vigente

5. La ponencia de la iniciativa es una radiografía de la problemática de PH pero el articulado no resuelve los temas que son diagnosticados como asuntos neurálgicos para lograr la convivencia ciudadana.

6. Crea nuevos conceptos que confunden y aumentan la conflictividad de la implementación de la norma, como aquel de Multijunta. Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento

6. Hay más de 400,000 empleos que se generan solo en Bogotá gracias a la propiedad horizontal, pero el IDPAC no ha sido capaz de establecer una política pública en la materia y solo propone la necesidad de tener consejos locales que son inoperantes y son espacios que como las Juntas de acción comunal se convirtieron en trampolín político local. Se observa que, a los empleos creados, la iniciativa complica en mayor medida su complejidad con el REGIMEN COMUNITARIO y con el capítulo de vivienda turística lo dispuesto en la ley 675 e incluye estos nuevos conceptos con inscripciones en regímenes que solo van a afectar el bolsillo de los copropietarios porque encarece los servicios de administración y eso eleva los aportes de quienes viven bajo el régimen.

Hemos entregado sendos documentos técnicos a los parlamentarios autores y ponentes y observamos que desconocieron las propuestas consignadas, atendiendo sí, las presentadas por las Lonjas y los privados que han convertido el tema de propiedad horizontal en una fuente de negocios e ingresos en detrimento de la economía familiar de los millones de colombianos que viven bajo la norma. Por todo lo anterior, y más, se solicita se suspenda el proceso apresurado para

\* solicitamos a esta célula congresional ARCHIVAR el proyecto de ley 301 de 2020 Cámara por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. En principio, no se trata de una nueva ley sino de una iniciativa reformativa de la Ley 675, de tal suerte que desde su título se empiezan a observar falencias en la propuesta. En diciembre de 2020 se realizó una audiencia en la que sentamos nuestra opinión sobre lo que pretende establecer el proyecto cuyo enfoque es netamente comercial y no consulta la necesidad de la postulación de una política pública con la cual se logre arropar a la ciudadanía que hoy está desprotegida por la ausencia de entidades y normas que RESUELVAN los problemas que se presentan para quienes viven bajo el régimen PH sino que de nuevo lleva a la temática a la confusión ciudadana y más normas y requisitos que complican la consecución de la CONVIVENCIA entre vecinos y el trámite efectivo de PQR o de denuncias y delitos que han sido recurrentes en las viviendas PH.

1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal. 2. Introducción de un régimen comunitario. 3. Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal. 4. Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. 5. Modificaciones con relación a los órganos de administración. 6. Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial. 7. Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones.

2. Desde las audiencias se ha observado gran cantidad de discrepancias con el espíritu de la iniciativa que no interpreta las necesidades ciudadanas, sino que establece un enjambre normativo que reagrupa en ejes una regulación a la que se suman temas de gran impacto social como la vivienda turística, con lo cual se refuerza el enfoque del interés inmobiliario que tiene el proyecto. Lo dice la misma

aprobar esta iniciativa. L. Natasha Corrales G., Presidente Consejo de Administración

**Profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal**

Del Sociólogo C. A. M. H.

Después de su primera lectura, el proyecto presenta una impresión inmediata de improvisación y falta de investigación, estudio y análisis a que debe someterse un trabajo de esta importancia y tamaño. Se observa fácilmente que presenta una ausencia manifiesta de innovación, creatividad y disrupción que en el año 2020 del siglo XXI deben tener una cuota importante en cualquier actividad que se quiera desarrollar y mucho más cuando se trata de un tema de tan alto impacto para la sociedad, la economía y la ecología colombiana. Por lo anterior se puede deducir y concluir que este proyecto y su pobreza de contenido deben ser totalmente revisados y sometidos a una redefinición en todos sus capítulos y artículos. No obstante, lo anterior presento las siguientes observaciones, sugerencias y recomendaciones sobre algunos temas que deben ser revisados en profundidad.

1. Las ESAL-PH deben ser consideradas como una organización empresarial para darles el contexto y la connotación de organizaciones con estructura y complejidad de carácter empresarial y sean administradas, gerenciadas y gestionadas por recursos altamente capacitados y con habilidades duras y blandas de alto nivel y competencias profesionales, para este tipo de organizaciones; de tal forma que se puedan ubicar y tratar en el nivel que les corresponde.
2. Es importante que se reconozcan términos como unifamiliar, condominio, casa, que no aparecen en el artículo 4 con las definiciones. De igual forma revisar la aplicación de los módulos de contribución cuando se habilitan para formatos residenciales cuando en este no aplican.
3. En el artículo 53 parágrafo 3 la idoneidad se debe llevar hasta el punto que el gobierno nacional decrete la profesión del Administrador de PH y el ministerio de educación abra y convoque a toda la academia para que introduzcan programas universitarios de nivel profesional y se pueda certificar la idoneidad para el ejercicio de esta profesión.
4. El proyecto no presenta ninguna referencia o artículo sobre los compromisos y responsabilidades que deben adoptar los constructores en temas tan sensibles y de alto impacto para los territorios, sociedades, economías y ecosistemas que se crean en la propiedad horizontal, como son las energías limpias (energía solar) los sistemas de recolección de aguas lluvias, los sistemas de aprovechamiento de aguas residuales, los sistemas de manejo de residuos sólidos, etc.
5. La ausencia de programas de capacitación y formación en propiedad horizontal por parte de los constructores, para todos los consumidores de sus productos que pasan a llamarse copropietarios a partir de la entrega oficial de la propiedad al cumplir con el 51% de las unidades vendidas.
6. No se observa ninguna mejora en las obligaciones de los constructores con la construcción de las zonas comunes, pues no aparece ninguna responsabilidad sobre la importancia de las zonas comunes y la entrega prioritaria de estas instalaciones, como requisito

incluido en el 51% de la construcción para ser entregadas a los nuevos copropietarios.

7. Se observa que el proyecto sigue asignándoles un tratamiento de quinta categoría a la PH, al colocar a las alcaldías municipales como responsables de la inspección, vigilancia y control, cuando estas organizaciones por su complejidad, tamaño e impacto, deberían estar sometidas a la inspección, vigilancia y control de una superintendencia, que tienen toda la infraestructura y capacidades necesarias para ejercer este tipo de funciones y responsabilidades.

8. No se observa con autoridad y contundencia una obligación de los entes territoriales para que reformen sus planes de ordenamiento territorial y se incluyan normas, reglamentaciones y procedimientos que obliguen a los constructores con los temas más sensibles comentados en anterior numeral y así mismo respeten y contribuyan con el verdadero desarrollo y crecimiento de los municipios en todos sus órdenes y no colocar sus interés comerciales y particulares por encima de los territorios y sus comunidades.

9. La importancia de la tecnología y sus diferentes herramientas y dispositivos, se reduce a mencionar que se debe tener un sitio Web y se deja sin mencionar las plataformas tecnológicas de administración de propiedad horizontal, la redefinición de las asambleas de copropietarios, las Apps móviles, la seguridad electrónica y muchas otras opciones que permiten la autogestión y la optimización de los modelos de administración, gerencia y gestión.

10. Se introduce el concepto del Manual de Convivencia como una clara muestra de la pobreza de investigación y análisis de este proyecto, cuando hoy en día ya se están adoptando nuevas formas de aplicar este concepto, como es el Libro de La Felicidad que utiliza y aplica la gerencia de la felicidad como un concepto y una materia que redefine la tradicional convivencia y le introduce un nuevo foco a la vida en comunidad, desconectándola de la inconveniente relación con el código de policía.

11. En ninguna parte se hace relación al concepto de gerencia de comunidades asociándolas con la importancia de las redes sociales y los nuevos formatos de comunicación y transferencia de conocimientos, experiencias e información. 12. Las tendencias de las diferentes sociedades del mundo vienen aplicando conceptos de alto valor académico, pedagógico y didáctico para el desarrollo y crecimiento de sus habitantes y deben hacer parte de esta ley como son: la cultura colaborativa, el trabajo participativo y colaborativo y la inteligencia colectiva, que en este proyecto se destacan por su ausencia.

Finalmente hay que reiterar que el proyecto se queda corto en nuevas propuestas que de verdad solucionen los diferentes vacíos y deficiencias que presenta la actual ley, y derroten los diferentes mitos y paradigmas que se han creado durante los 20 años de existencia de esta ley y se dejan por fuera temas y detalles que deben ser profundizados y objeto de mayor estudio y análisis, como, por ejemplo:

- La metodología para el cálculo de los coeficientes de copropiedad y los factores de ponderación.
- La aplicación de los módulos de contribución.
- La obligatoriedad de protocolizar los reglamentos de propiedad horizontal y sus reformas, solo cuando estos sufran cambios en las áreas y coeficientes.

- La importancia de entender que las actas y mandatos de las asambleas de copropietarios son de obligatorio cumplimiento.
- El desaprovechamiento de la crisis generada por el COVID-19 y la necesidad de aprovechar las experiencias, como las asambleas virtuales, o el manejo de la cartea en mora (obligaciones con dificultad de pago y obligaciones de difícil recaudo).
- El manejo de las asesorías legales y sus inconvenientes y costos para la propiedad y su importancia en la oportunidad de mejores experiencias y ganancia de conocimiento a través de la autogestión.
- La prohibición de continuar con los modelos de administración compartida y administración delegada.
- Existen más de 600 sentencias de la corte constitucional y conceptos de magistrados y jueces que relacionan a la PH y aparentemente no han sido contemplados.
- El concepto de socialización del cual adolece este proyecto debe ser una mención obligatoria para su práctica al interior de las comunidades reunidas en una PH.

Opinión del Ingeniero J. R. P. G.

No veo un proyecto de ley para suplir la Ley 675. La realidad de lo que estamos viviendo no está en ninguna parte del borrador que me enviaron. Sugiero que se le presente a José Daniel el proyecto de ley que preparamos durante varios años y presentamos en el año 2017, veo una tendencia a proteger a constructores e inmobiliarias, se les olvida que somos más de 10 millones de colombianos que somos la mayor fuerza de empleo en Colombia. Considero que si José Daniel es respetuoso de las opiniones debería citarnos a exponer una contrapropuesta que es juiciosa y sería proyectada para un mejor futuro y no una solución en la inmediatez de los interesados en sus soluciones particulares." Bogotá, D.C.

Sr. Germán Bulla

Presidente Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal Bogotá D.C.

Apreciado Sr. Bulla:

Dentro del análisis realizado al proyecto de Ley 301 de 2020 planteado por una serie de H.R. a la Cámara de Representantes, encabezados por H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ, H.R. JOSÉ JAIME USCÁTEGUI y el H.R. JOHN JAIRO

BERMÚDEZ y la Senadora ANGÉLICA LOZANO y la Senadora PALOMA VALENCIA LASERNA es evidente que: Se resaltan los aspectos más relevantes y que contribuyen de forma significativa al deterioro total de la copropiedad, de las relaciones entre instituciones nacionales, regionales, distritales y municipales y cada una de las formas que se encuentran Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal: La Copropiedad.

De igual, el proyecto pone en grave estado de deterioro las relaciones ente los mismos residentes y las designados para administrar sus Bienes: los Administradores, proporcionándoles una serie de "Poderes Ilimitados" y "abisma" y menosprecia a relación de los residentes y su participación activa de incidencia en las decisiones que comprometen su propio bienestar en el Estado.

Con el proyecto, El Estado en cualquiera de sus Nuevas formas y definiciones corrompe la relación Estado-Residente-Gremios Económicos -Bienestar Social;

Este proyecto de Ley, escusándose de forma paradójica con la falacia de "Adaptar las Leyes A Las Nuevas Circunstancias y Necesidades" destruyen la forma de vida que tiene el 75 % de la población residente en centros urbanos (Bogotá, Medellín, Barranquilla, Ibagué, Bucaramanga, Cartagena, entre otros) y que poco a poco, este tipo de estructura, se ha venido implementando en el área rural pudiente (La Calera, Chía, Cota, Zipaquirá, Tocancipá, entre otros), y teniendo como único eje de El veneficio de Entes claramente definidos como sectores como Seguros, Constructoras, Administradoras de Bienes Raisés, y perjudicando al Residente de Propiedad Horizontal Residencial, Comercial y Mixto (que es el 75% en Colombia) y que es "un mercado al cual hay que explotar".

Bajo estas circunstancias se tiene que el proyecto de Ley 301 de 2020 planteado es una verdadera falacia y no represente soluciones; y al contrario presentan mas trabas y facilita el actuar de los corruptos y de los gremios que realizan practicas "non sanas" y hasta destructivas con la economía que lo sostiene.

Así tenemos:

1. Para construir la norma se han recurrido a los Gremios Económicos, Financieros y Constructores que interviene en una mínima parte de lo que es realmente la formación de la Copropiedad: la construcción estructural de una edificación.

2. Dentro de las definiciones destruye la unidad de la copropiedad, suministrando a los dueños de inmuebles la excusa para romper con la homogeneidad de la copropiedad residencial permitiendo la instalación de "Residencias temporales; Resi-Motel, Resi-Oficina y otras derivaciones en Copropiedades Netamente Residenciales y que el POT las ha definido como tales.

3. En pocas palabras: Rompe totalmente con la Armonía Jurídica que existen entre las Leyes y las disposiciones Administrativas Legales Vigentes: Ley Vs POT.

4. Adiciona los "lotes" como propiedad Horizontal sin que se tenga construcción o disposición de la misma: son absurdos incoherentes y hasta maquiavélicos: es dispone de una piscina sin haber construido un lote.

5. Dentro de las definiciones (Edificio) está incluyendo las casas de uno (1) o más pisos, y no el contexto de copropiedad: en un absurdo desde su concepción. Inconsistencias como estas, y eso que solo hemos examinado, para el documento, las definiciones, ya encontramos falencias, falacias, contradicciones y absurdos en los cuales, los exponentes, y en especial el H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ, ha hecho incurrir a los demás H.R. y H. Senadoras en equivocaciones conceptuales que, en el ámbito de la Propiedad Horizontal, resultan nefastos y poco razonables. No se ha consultado, bajo ninguna circunstancia, al realmente afectado: el Residente de Propiedad Horizontal, quien realmente sabe y vive su problemática y puede plantear soluciones reales a sus diferentes problemáticas "sin violar los derechos de los demás" como es el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. En pocas palabras: este proyecto de Ley no tiene Unidad Jurídica Consistente ni Coherente y en vez de presentar soluciones, presenta una serie de Problemas y enredos de mayor dimensión.

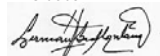
Se recomienda realizar un encuentro ciudadano de propiedad horizontal donde realmente se planteen las problemáticas y las soluciones a las

mismas y realmente hagan parte de un sistema gerencial y no de un oportunismo político, partidista o electoral. La instancia de crear una entidad de "Vigilancia y Control" fue generada por la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal hace más de 15 años y es la hora que el Estado la comienza a diseñar de forma seria y responsable y por medio de agentes serios y con formación en Implementación de Políticas Nacionales con un solo Protagonista: El residente de Propiedad Horizontal y no los Gremios Privados y Politiqueros que quieren pertenecer a ella. Cuando el Estado realmente se comprometa a suplir las necesidades, y que esa es SU OBLIGACIÓN, del residente de propiedad Horizontal; y el Residente realmente sea valorado en su dimensión y haga valer su condición de protagonista de la dinámica del mismo Estado, Politiqueros de Oficio y Abanderados en Imposibles desaparecerán o por lo menos serna menos "sensacionalistas y emocionales" y brinden soluciones Honestas y viables al Régimen de Propiedad Horizontal en todas sus dimensiones.

E. E. M. Tecnóloga de Gestión en Administración  
 L. E. G. G. Mediador en Conflictos en Propiedad de Propiedad Horizontal- SENA. Horizontal-C.C.B.

Recibo notificaciones Para comunicación que se considere, hacerlo por favor al suscrito ó en la Confederación CGT, en la Diagonal 39 A Bis 14-58, ó la Calle 100 # 68 A-87, ó al teléfono de contacto celular: 300 267 5355, o al correo electrónico: gbullamontana@yahoo.com, atento a su disposición.

Mil Gracias.



**Germán Bulla Montaña**  
 Presidente Junta Directiva  
 Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal - MDCdePH  
**Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal – MDCdePH**  
**Instancia de Participación de la Sociedad Civil**  
**participando construímos ciudadanía**

RADICACION: 21-36182/SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO- -00  
 FECHA: 2021-09-09 13:54:45  
 BOGOTÁ D.C. DEPENDENCIA: 10 OFICINA ASESORA EVENTO: SIN EVENTO  
 REMISIONFORMA JURIDICA TRAMITE: 334  
 FOLIOS : 12  
 ACTUACION: 425 REMISIONFORMACI

Honorable Senador  
**GERMÁN VARON COTRINO**  
 Ponente  
**COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE**  
**SENADO DE LA REPÚBLICA**  
[comision\\_primera@senado.gov.co](mailto:comision_primera@senado.gov.co)  
[comisionprimera@gmail.com](mailto:comisionprimera@gmail.com)



**Asunto:** Comentarios al Proyecto de Ley 511 de 2021 (Senado) – 301 de 2020 (Cámara) "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia" (en adelante el "Proyecto").

Respetado Doctor Varon:

La Superintendencia de Industria y Comercio realiza un seguimiento legislativo permanente a los Proyectos de Ley que pueden tener incidencia en el ejercicio de las funciones asignadas a esta autoridad administrativa, como es el caso de la iniciativa que se indica en el asunto. Para el caso en concreto, es preciso destacar que algunos artículos **resulten poco precisos respecto al alcance de los mismos frente a la protección del consumidor de vivienda**, por los motivos que se presentan a continuación y **por lo tanto, se solicita la correspondiente modificación** de los mismos

De acuerdo con lo anterior, se precisa que las normas a comentar proponen la modificación de la Ley 675 de 2011, por medio de la cual se consagra el régimen de propiedad horizontal. Dentro de los cambios a realizar, se encuentran disposiciones que se relacionan con la información debida al consumidor, a la entrega de bienes comunes, al régimen sancionatorio aplicable por esta Entidad y a la prestación de servicios turísticos.

Por esos motivos, la imprecisión generada en algunas de las disposiciones del Proyecto, pueden generar que la aplicación de las mismas de cara a la protección del consumidor, resulte poco clara, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales: [www.ic.gov.co](http://www.ic.gov.co) - Teléfono en Bogotá: 9020400 - Línea gratuita a nivel nacional: 018000910165  
 Dirección: Cra. 13 # 27 - 40 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (571) 5370000 - correo: [contacto@ic.gov.co](mailto:contacto@ic.gov.co)  
 Nuestra página de contacto:  
 \*Usar menos papel contribuye con el medio ambiente



Sea lo primero destacar que la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el Decreto 4886 de 2011 "Por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones", tiene a su cargo la inspección, vigilancia y control de las normas de protección al consumidor, que no sean asignadas a otra entidad administrativa en estudio. Puesto de tales consideraciones se concluye lo



de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva". (Subrayas y énfasis fuera del texto original).

Respecto a la disposición resaltada, se sugiere incluir un parágrafo aditivo que indique:

**PROPUESTA SIC**  
 Artículo 4: Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:  
 Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:  
 (...) Parágrafo: en caso de presentarse modificaciones en el desarrollo por etapas respecto de las áreas restantes o de futuro desarrollo que, dicha circunstancia deberá ser informada de forma oportuna, clara, veraz, precisa e idónea en el ofrecimiento comercial a los interesados y/o vinculados en el proyecto de vivienda, de manera que no se generen falsas expectativas respecto de su uso, goce y disfrute.

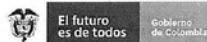
Ahora bien, dicho artículo define el reglamento de propiedad horizontal en los siguientes términos:

"Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma y las demás disposiciones previstas en la Ley.

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales: [www.ic.gov.co](http://www.ic.gov.co) - Teléfono en Bogotá: 9020400 - Línea gratuita a nivel nacional: 018000910165  
 Dirección: Cra. 13 # 27 - 40 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (571) 5370000 - correo: [contacto@ic.gov.co](mailto:contacto@ic.gov.co)  
 Nuestra página de contacto:  
 \*Usar menos papel contribuye con el medio ambiente



implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal".

(Subrayas y énfasis fuera del texto original)

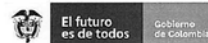
Al respecto, se sugiere revisar el inciso señalado, puesto que aparte de no encontrarse en la Ley 675 de 2001, la misma puede implicar una vulneración a los derechos de los consumidores de vivienda, en el evento que dichos reglamentos contengan disposiciones que sean lesivas para los intereses de los copropietarios.

Esta observación tiene como sustento, situaciones fácticas observadas en algunos casos que se tramitan en la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor, en los que los reglamentos contendrían disposiciones que resultarían abusivas y lesivas a los derechos de los consumidores; por lo que, una disposición como la destacada, podría generar mayor asimetría en la relación de consumo para la compra de vivienda.

En términos similares, a efectos de proteger los intereses del consumidor, se sugiere respetuosamente la siguiente propuesta para el **parágrafo 5 del artículo 6 del Proyecto**:

**PROPUESTA SIC**  
 Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:  
 Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:  
 (...) Parágrafo 5°. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital". Así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas como de las zonas comunes del conjunto, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir el ejercicio al derecho de garantía legal establecido en el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor.

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales: [www.ic.gov.co](http://www.ic.gov.co) - Teléfono en Bogotá: 9020400 - Línea gratuita a nivel nacional: 018000910165  
 Dirección: Cra. 13 # 27 - 40 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (571) 5370000 - correo: [contacto@ic.gov.co](mailto:contacto@ic.gov.co)  
 Nuestra página de contacto:  
 \*Usar menos papel contribuye con el medio ambiente







De igual manera en aras de garantizar el derecho a la protección contractual y a la libre elección de los compradores, establecidos en el artículo 3º del Estatuto del Consumidor, respetuosamente se propone una modificación para el artículo 16 del Proyecto.

PROPUESTA SIC
Artículo 16º. Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 19A\*. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse inmediatamente de manera clara, precisa, veraz, verificable e idónea dicha circunstancia a los compradores. De presentarse variaciones que desvirtúen sus expectativas iniciales, se deberá permitir el desistimiento por parte del comprador sin que por dicho concepto se cobren cláusulas penales o se efectúe retención alguna de dineros por parte del constructor o propietario inicial, pues se trata de una circunstancia no imputable a los compradores.
El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.

II. Normas que no resultan claras respecto a la protección del consumidor
Algunas de las disposiciones del proyecto podrían resultar contrarias a la protección que debe recibir el consumidor de vivienda. Sobre el particular, vale la pena mencionar lo establecido en el artículo 17 del proyecto:

Artículo 17\*. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 24\*. 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.
Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zonas de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar total o parcialmente a la (s) designada(s) por la junta o la asamblea general, en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a visitar los siguientes canales:
www.sic.gov.co - Teléfono en Bogotá: 3002000 - Línea gratuita a nivel nacional: 01800099130
Dirección: Cra. 13 # 27 - 60 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 3002000 - e-mail: contacto@sic.gov.co



Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni el uso de esta obra en un medio electrónico.



al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

(...)\*
(Subrayas y énfasis fuera del texto original)

Al respecto, se sugiere eliminar el adjetivo "parcialmente", en aras de minimizar el riesgo de vulneración a los derechos de los consumidores de vivienda en el país, teniendo en cuenta que una de las tipologías por las cuales más se presentan denuncias por parte de los consumidores, es la entrega incompleta de las zonas comunes de los proyectos de vivienda.

De igual manera, en el artículo 24 del Proyecto se establece un régimen sancionatorio ante el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. En ese sentido, dicha norma indica que:

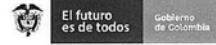
Artículo 24º. Adiciónese el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24G\*. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.

(Subrayas y énfasis fuera del texto original)

Para dar más claridad sobre el régimen de protección al consumidor, se sugiere incluir "Y demás normas complementarias" al final del inciso, de tal manera que se permita comprender que el marco jurídico aplicable a las sanciones por incumplimiento, no solo se limita a lo establecido en el Estatuto del Consumidor sino en las normas complementarias.

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a visitar los siguientes canales:
www.sic.gov.co - Teléfono en Bogotá: 3002000 - Línea gratuita a nivel nacional: 01800099130
Dirección: Cra. 13 # 27 - 60 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 3002000 - e-mail: contacto@sic.gov.co



Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni el uso de esta obra en un medio electrónico.



III. Régimen de prestación de servicios turísticos.
Es preciso señalar que algunas de las disposiciones del Proyecto, regulan algunos aspectos relacionados con la prestación de los servicios turísticos. En ese sentido, el artículo 73 del proyecto dispone que:

Artículo 73\*. Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 107\*. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.
Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

Al respecto, esta Superintendencia sugiere respetuosamente que el proyecto de ley se limite a temas de propiedad horizontal y evite referirse a asuntos que corresponden a la inspección, vigilancia y control de esta Autoridad.

Lo anterior, en la medida en que el artículo reseñado se refiere a temas tales como: (i) las autorizaciones para la prestación del servicio de hospedaje u alojamiento; (ii) la obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, y; (iii) el ofrecimiento de servicios turísticos a través de plataformas tecnológicas, asuntos que no responden a temas de propiedad horizontal sino que son inherentes a la protección del usuario de servicios turísticos, sobre lo cual ejerce vigilancia esta autoridad administrativa.

Dicho lo anterior, resulta indispensable traer a colación que, las normas que rigen la actividad de los prestadores de servicios turísticos, como los prestadores del servicio de hospedaje u alojamiento se encuentran consignadas en diferentes disposiciones que integran el régimen de turismo, el cual es bastante extenso. En ese orden, vale la pena referirse a algunas normas de turismo relacionadas con temas de propiedad horizontal y que se encuentran actualmente vigentes.

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a visitar los siguientes canales:
www.sic.gov.co - Teléfono en Bogotá: 3002000 - Línea gratuita a nivel nacional: 01800099130
Dirección: Cra. 13 # 27 - 60 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 3002000 - e-mail: contacto@sic.gov.co



Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni el uso de esta obra en un medio electrónico.



Por un lado, el artículo 2.2.4.1.2.2. del Decreto 1074 de 2015, dispone lo siguiente acerca de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo:

Artículo 2.2.4.1.2.2. De los requisitos generales para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Para la anotación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo los prestadores de servicios turísticos cumplirán los siguientes requisitos:

(...)

8. Cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá informarse si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales."

Por otro lado, se debe tener en cuenta el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, que dispone:

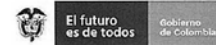
Artículo 144. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así:

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."

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a visitar los siguientes canales:
www.sic.gov.co - Teléfono en Bogotá: 3002000 - Línea gratuita a nivel nacional: 01800099130
Dirección: Cra. 13 # 27 - 60 piso 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 3002000 - e-mail: contacto@sic.gov.co



Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni el uso de esta obra en un medio electrónico.



Así las cosas, las normas actualmente vigentes son claras en el sentido de indicar que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal deben contar, previamente, con la autorización del reglamento de dicha propiedad para prestar servicios turísticos. En ese orden, la autorización debe ser expresa en el reglamento, por lo que, de no estar, no se permitiría la prestación de servicios turísticos. En otras palabras, la prestación de servicios turísticos en inmuebles sometidos a propiedad horizontal está prohibida, salvo que el reglamento de dicha propiedad expresamente lo permita.

Ahora bien, luego de estudiar el Proyecto de Ley, encuentra esta Entidad que la norma previamente señalada pretende ser modificada tácitamente a través del artículo 73 del texto en comento, el cual establece lo siguiente:

"Artículo 73". Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 107". De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

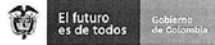
Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien."

La citada disposición pretende que, en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, la prestación de servicios turísticos esté, por regla general, permitida, salvo que el reglamento de dicha propiedad expresamente lo prohíba, es decir, lo contrario a lo que actualmente se encuentra vigente.

Lo anterior, a juicio de esta Entidad, no resulta conveniente ni adecuado. La prestación de servicios turísticos es una actividad económica que conlleva diversas implicaciones, como la constante entrada y salida de viajeros, la convivencia con personas ajenas a las locales, la estancia de paso, entre otros asuntos, motivo por el cual es fundamental que

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a dirigir los siguientes correos: www.ic.gov.co - Teléfono Bogotá: 5920900 - Línea gratuita a nivel nacional: 01200900105 Dirección: Cra. 13 # 27 - 10 piso 1, 3, 4, 5, 6, P. 108, Bogotá D.C., Colombia Teléfono: (01) 5870000 - e-mail: contactenos@ic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental. Al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente.



los inmuebles sometidos a propiedad horizontal cuenten con la autorización expresa para la prestación de servicios turísticos por parte de quienes ostentan derechos de copropiedad, pues son estos quienes eventualmente tolerarán dichas implicaciones.

De ahí que, en aras de garantizar la participación de la copropiedad en una decisión que podría afectarla, no se considera adecuado la autorización tácita de los reglamentos de propiedad horizontal para la prestación de servicios turísticos, sino que, por el contrario, se sugiere que la autorización sea expresa y consensuada, tal como está previsto hoy en día. Ello, teniendo en consideración que la manera como se encuentra regulado el tema actualmente resulta más acorde a los principios orientadores de la ley objeto de reforma, por ejemplo: (i) el principio de "convivencia pacífica y solidaridad social" (Ley 765 de 2021, artículo 2, numeral 2) que busca establecer relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores (situación que difícilmente puede construirse sin apelar al diálogo y el consenso), y; (ii) la libre iniciativa empresarial (Ley 765 de 2021, artículo 2, numeral 4), la cual debe ser respetada "dentro de los límites del bien común", concepto que atiende al proyecto de vida que cada comunidad pretenda fijarse mediante sus reglamentos internos y estatutos, ya que, como lo ha expresado la Corte Constitucional refiriéndose al concepto de "interés general" (Sentencia C-053 de 2001), es una cláusula indeterminada cuyo contenido ha de hacerse explícito en cada caso concreto.

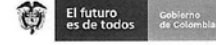
Del mismo modo, vale resaltar que el proyecto de norma no afectaría de manera exclusiva inmuebles privados (Ley 765 de 2021, artículo 16 y subsiguientes) o de dominio particular, ya que, por el contrario, recaería sobre estos y los demás "bienes comunes", que son los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, y, en este sentido, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados (Ley 765 de 2021, artículo 19). Es fundamental recordar que, en la normatividad actualmente vigente, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de estos bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos, y en todo caso, de manera previa a la ejecución de dicha explotación económica, la necesidad de una autorización para tal fin (Ley 765 de 2021, artículo 1, parágrafo 2).

De conformidad con lo expuesto, esta Superintendencia manifiesta su desacuerdo con el artículo 73 del Proyecto de Ley, por lo que sugiere su supresión.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, dispone 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

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a dirigir los siguientes correos: www.ic.gov.co - Teléfono Bogotá: 5920900 - Línea gratuita a nivel nacional: 01200900105 Dirección: Cra. 13 # 27 - 10 piso 1, 3, 4, 5, 6, P. 108, Bogotá D.C., Colombia Teléfono: (01) 5870000 - e-mail: contactenos@ic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental. Al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente.



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", esta Entidad sugiere dos adiciones en el Proyecto de Ley.

La primera de estas, en el artículo 36 del Proyecto que modifica el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, en el sentido de adicionar a las funciones del administrador el texto que se cita a continuación:

"Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo"

Y la segunda, en el artículo 57 del Proyecto que adiciona el artículo 94 a la Ley 675 de 2001, en el sentido de incluir como infracción grave de los administradores no dar cumplimiento al literal reseñado.

En virtud de todo lo expuesto, esta Superintendencia recomienda tener en cuenta las observaciones expuestas en este documento en aras de que el Proyecto de Ley resulte lo más acertado y coherente posible, para con el marco jurídico actual.

IV. Conclusiones respecto al Proyecto de Ley

Conforme a los argumentos expuestos previamente y, en particular, teniendo en cuenta el marco de protección al consumidor de vivienda, se considera importante realizar las modificaciones pertinentes para que exista coherencia entre las propuestas del Proyecto y el marco jurídico vigente en materia de protección al consumidor. Así mismo, la regulación relacionada con el permiso a los prestadores de servicios turísticos, no debe ser manejada desde el régimen de propiedad horizontal, sino desde las normas aplicables al registro y prestación de servicios turísticos.

Por ese motivo, es importante precisar en las disposiciones del Proyecto, las situaciones en las cuales es importante brindar información adecuada, pertinente, completa, veraz y oportuna, para que exista claridad al momento de la aplicación de las normas, respecto a los derechos que le asisten al consumidor en temas de propiedad horizontal. Por otro lado, es pertinente adecuar algunas disposiciones respecto a la entrega de bienes comunes y al régimen sancionatorio, para que guarden conformidad con las normas del Estatuto del Consumidor.

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a dirigir los siguientes correos: www.ic.gov.co - Teléfono Bogotá: 5920900 - Línea gratuita a nivel nacional: 01200900105 Dirección: Cra. 13 # 27 - 10 piso 1, 3, 4, 5, 6, P. 108, Bogotá D.C., Colombia Teléfono: (01) 5870000 - e-mail: contactenos@ic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental. Al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente.



En orden de lo expuesto, respetuosamente se solicita al Honorable Ponente y a los miembros de la Comisión Primera del Senado de la República, tener en cuenta los comentarios allegados en el presente comunicado, a efectos de que se modifiquen las disposiciones señaladas del Proyecto de Ley de tal manera que se guarde conformidad con el régimen de protección al consumidor y demás asuntos que se resaltan previamente.

Cordialmente,

ANDRÉS BARRETO GONZÁLEZ  
Superintendente de Industria y Comercio

Elaboró: Ana María García/ Daniela Tapia/ Héctor Barragán  
Revisó: Rocío Seacha  
Aprobó: Rocío Seacha

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, le invitamos a dirigir los siguientes correos: www.ic.gov.co - Teléfono Bogotá: 5920900 - Línea gratuita a nivel nacional: 01200900105 Dirección: Cra. 13 # 27 - 10 piso 1, 3, 4, 5, 6, P. 108, Bogotá D.C., Colombia Teléfono: (01) 5870000 - e-mail: contactenos@ic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental. Al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente.



Bogotá D.C. abril 20 de 2022

Señores  
**SENADO DE LA REPÚBLICA**  
 Comisión Primera  
 Bogotá D.C.

ASUNTO: PONENCIA AUDIENCIA PÚBLICA

**REFORMA A LA LEY 675 DE 2001  
 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
 OBSERVACIONES Y GENERALIDADES P.L. 301 CAMARA-511 SENADO**

El presente documento, contiene una propuesta sobre aspectos que se deben tener en cuenta para una reforma a la Ley 675 de 2001 (Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.), con el propósito de establecer herramientas que permitan la información en relación a los registros de las unidades constituidas como propiedad horizontal y las funciones de Inspección, Vigilancia y Control.

**ANTECEDENTES DE REFORMA:**  
**PROYECTO DE LEY NUMERO:** 120 de 2015 Cámara  
**AUTORA:** Honorable Representante Olga Lucia Velásquez  
**ESTADO DEL PROYECTO:** Archivado en tercer debate por falta de trámite.

Es importante mencionar que de acuerdo con el análisis actual del régimen de propiedad horizontal condensado en la Ley 675 de 2001 se deduce que a nivel público las competencias de los entes territoriales se limitan a la Expedición de la representación legal (registro y reconocimiento), requerimiento para la entrega de actas y expedición certificado de permiso de ocupación para copropiedades nuevas entregadas por las constructoras.

La discusión sobre la reforma a la ley de propiedad horizontal ha girado principalmente alrededor de 3 puntos.

- Primero una entidad de cierre que asuma el rol de inspección vigilancia y control.
- Segundo el impacto de los seguros y la vigilancia en la administración de las copropiedades.
- Tercero la profesión de administrador de propiedad horizontal.

**1. Entidad u órgano de cierre.**  
**a. Inspección vigilancia y control.**

La expedición de la ley 675 de 2001 que desarrolla el régimen de propiedad horizontal no contempló el sistema de inspección vigilancia y control sobre las personas y firmas que ejercen el oficio de la administración de las copropiedades, toda controversia que surja es conocida por la jurisdicción ordinaria, especialmente en materia civil, penal y laboral, actualmente el único instrumento que puede lograr que existan herramientas que permitan tener un régimen de investigación y sanción sobre esta actividad, requiere un marco legal que permita la creación de un órgano investigador y sancionador.

Dentro de las competencias de la entidad o entidades que desarrollen esta labor se observará especial cuidado en el cumplimiento de los reglamentos de

propiedad horizontal y de la ley 675 de 2001 como marco normativo del sector, las investigaciones que adelante serán por acción u omisión y podrán cobijar tanto a los administradores como a los Consejos de administración como órgano de dirección y ordenador del gasto de los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, así mismo será su deber notificar a las autoridades administrativas y judiciales cualquier situación irregular que suceda al interior de las copropiedades.

**b. Registro de Unidades de Propiedad Horizontal.**

Para efectos de establecer políticas que les permitan a las ciudades ordenar el uso del suelo y el crecimiento de construcciones de propiedad horizontal, se requiere un registro Nacional de unidades de propiedad horizontal. Este registro, deberá ser administrado por las alcaldías municipales o distritales y deberán reportar a la entidad de orden nacional que se designe para tal tarea. (Este registro puede estar a cargo del Ministerio del interior o del Ministerio de vivienda).

**c. Registro de Administradores de Propiedad Horizontal.**

De la misma manera que se necesita un registro de unidades de propiedad horizontal, se refiere que las alcaldías tengan un registro de las personas que ejercen el cargo de representante legal en las copropiedades. Para que una persona pueda ejercer como administrador de propiedad horizontal, deberá estar en este registro.

**d. Impacto de los seguros y la vigilancia en la administración de las copropiedades.**

En actualidad se estima entre el 60 y 70% de la cuota de administración está determinada por estos dos aspectos.

Esto genera una carga, en especial para los proyectos que están siendo construidos en estratos socioeconómicos más bajos de la población. Por otra parte, muchas propiedades no son aseguradas porque de acuerdo con Los criterios de las aseguradoras no cumplen con los parámetros para adquirir el seguro. por esta razón se requiere Establecer parámetros para las obligaciones de las aseguradoras con respecto de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Con respecto a la seguridad y vigilancia de los conjuntos es necesario establecer parámetros para que las comunidades de menos recursos tengan otras alternativas diferentes a empresas de vigilancia para proteger subconjuntos.

**2. Del administrador de propiedad horizontal.**

La Ley 675 de 2001 dispuso en el artículo 51 las funciones y facultades de las personas y firmas que desarrollan la administración de propiedad horizontal, sin embargo, por tratarse de un oficio liberal, el legislativo debe ampliar la legislación en un sentido que permita desarrollar el concepto de "idoneidad" toda vez que en actualmente en el país esta labor la puede desarrollar cualquier persona sin exigencia de un mínimo de requisitos que permitan su habilitación como administrador.

**a. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal.**

La representación legal de la persona jurídica y la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, en las copropiedades de uso residencial, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. En los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido

por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**b. Ejercicio del administrador**

El ejercicio de la administración de propiedad horizontal requiere que la persona o firma que lo ejerza deba estar registrado y acreditado por la entidad competente cumpliendo los requisitos que el Gobierno Nacional disponga para tal fin, se destaca entre ello que se demuestre capacitación y formación específica en el tema a fin de garantizar la idoneidad, en todo momento será facultativo de la Asamblea General de Propietario como máximo órgano de las propiedades horizontales realizar la revisión de los requisitos y ponderar esta información a fin que los Consejos de Administración realicen el nombramiento de su administrador y/o representante legal.

Observamos que a nivel estatal existe el Consejo Profesional de Administración de Empresas, entidad adscrita al despacho del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, órgano que podría articular el reconocimiento a los Administradores de Propiedad Horizontal que en la actualidad no cuentan con la debida acreditación para el ejercicio profesional.

**NECESIDADES IDENTIFICADAS**

1. La necesidad de revisar las tarifas de la Superintendencia de vigilancia de acuerdo con la estratificación de las copropiedades.
2. La exigencia de la capacitación previa de los propietarios antes de entregar proyectos nuevos sobre lo que significa la propiedad horizontal, como una forma de mejorar la convivencia.
3. La necesidad de crear un órgano de control de la propiedad horizontal, un órgano que tenga competencias reales para solucionar las controversias dentro de la propiedad horizontal, enmarcado dentro de un órgano de cierre.
4. La reglamentación del régimen de la propiedad horizontal por parte del Ejecutivo.
5. La creación del registro único de propiedad horizontal.
6. La necesidad imperativa de capacitar no solo al administrador sino también a los consejeros y miembros de comités de convivencia con el objeto de mejorar la sinergia en la administración de la copropiedad.
7. Crear herramientas que permitan a los actores de la propiedad horizontal determinar los roles, derechos y obligaciones que recaen sobre los adquirentes, constructores, tenedores y órganos de administración de la copropiedad para que cada uno de ellos pueda desempeñar su función y alcanzar sus objetivos sin menoscabar derechos y facultades ajenas.
8. Descripción con un mayor detalle, y en otros casos inclusión, de las funciones de los actores dentro del régimen de propiedad horizontal previendo circunstancias transitorias y definitivas.
9. Armonizar las normas urbanísticas, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, entre otras, con el Régimen de la Propiedad Horizontal dada su afinidad y la aplicación que, de manera conjunta, deben realizar las personas que intervienen en las transacciones inmobiliarias que involucran inmuebles

sometidos a este Régimen. 10. 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, enfocada a los prestadores del servicio de vivienda turística que ejecutan dicha actividad en inmuebles sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal.

11. Incorporar a la norma la interpretación jurídica emitida por parte de la honorable Corte Constitucional de Colombia (C-522 de 2002) en el ámbito de la toma de decisiones de carácter económico en las propiedades horizontales donde haya bienes privados destinados a vivienda.

**REFORMA A LA LEY 675 DE 2001 Y PARTICIPACIÓN**

De acuerdo con lo dispuesto por la ley 1757 de 2015 como expresión democrática de la promoción y la protección del derecho a la participación y teniendo en cuenta que el artículo 102 de esta norma dispone que los ciudadanos tendrán derecho al fortalecimiento organizativo, celebramos que el presente proyecto de ley otorgue herramientas de acción a las instancias de participación ciudadana en los siguientes ámbitos.

1. Fomento de la participación comunitaria en propiedad horizontal.
2. Desarrollo social de las copropiedades
3. Fortalecimiento de capacidades y empoderamiento de las organizaciones de propiedad horizontal.
4. Creación Consejos Locales y municipales de Propiedad Horizontal a nivel nacional
5. Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones:
6. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.
7. Articular en los Municipios y Distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
8. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden Municipal y Distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
9. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY**

- No se puede eliminar o desconocer la función social de la propiedad privada.
- La creación de la propiedad horizontal por niveles puede restringir la autodeterminación de las PH, especialmente las de segundo nivel. Adicionalmente, genera costos adicionales y no se evidencia el beneficio de su creación (art. 4).
- La creación de organismos como las denominadas multijuntas, al igual que las PH por niveles generaría inconvenientes entre los copropietarios y especialmente en su capacidad de autodeterminación. No se evidencia beneficio que puedan aportar (art. 4).
- Aún hay indeterminaciones y aspectos por acordarse en la regulación de las propiedades horizontales por etapas como la regulación de aquellos casos

<p>en los que estando en construcción, el propietario inicial hace uso de zonas comunes y servicios públicos generando gastos para los copropietarios que ya residen en etapas construidas (art. 4 y 11).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe armonizar con las normas ya expedidas sobre vivienda turística que incluyen sanciones y obligaciones a cargo del administrador. En este caso, persiste la necesidad de ajustarse a las disposiciones de uso del suelo, la incidencia de las decisiones de la Asamblea (prohibición o no) y la regulación y alcance de la figura del administrador delegado. (art. 5 numeral 9), en este aspecto es importante determinar la ínfima relación que tiene esta disposición con aspectos de planificación urbana de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial y la viabilidad permitida en las manzanas catastrales de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal.</li> <li>Aseguramiento del administrador y de la propiedad horizontal, es necesario para evitar "contratos realidad" y garantizar la adquisición de seguros por parte de los copropietarios, importancia del concepto de "pólizas mínimas". (arts. 54 y 75)</li> <li>Exclusión de los módulos de contribución para viviendas de uso residencial.</li> <li>Inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal. Quién, por qué y cómo (art. 101).</li> <li>Necesidad de otorgar un enfoque comunitario y espacios de participación. Creación de consejos (arts. 104).</li> <li>La importancia de flexibilizar el uso de reuniones no presenciales: retos de protocolos de bioseguridad (art. 28).</li> <li>Graduación de la sanción de los administradores, destino de los recursos y tiempo de publicidad de estas en el RUPYA (art. 88)</li> </ul> <p>Atentamente,</p> <p><b>ALEJANDRO MICHELLS</b> Abogado</p>	<p><b>COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY 301 "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia"</b></p> <p>La revisión y observaciones que se realizan corresponden a una lectura general del proyecto de Ley e incorporan aportes realizados en reuniones sostenidas con las Secretarías Distritales de Hábitat, Gobierno, Instituto distrital de Turismo, Departamento administrativo de la defensoría del espacio público e IDPAC, con base en los cuales concluimos que es viable y necesaria la modificación a la Ley 675 de 2001 para regular lo concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados; así como de los bienes y servicios comunes de la Propiedad Horizontal (PH), sus órganos de administración e instancias de gobierno y participación.</p> <p>No obstante lo anterior, resulta necesario alertar sobre algunos aspectos contenidos a lo largo del texto, que tal como están redactados podrían generar inconvenientes en la aplicación, desconocer otra normatividad vigente o entrar a regular materias que no obedecen al espíritu de la Ley de propiedad horizontal. Procedemos entonces a plantear asuntos generales sugiriendo sean tenidos en cuenta para ajustar el proyecto de Ley objeto de análisis, previa una breve contextualización.</p> <p><b>Del objeto del régimen de propiedad horizontal:</b></p> <p>Para el análisis de la norma resulta pertinente ubicarnos en el objeto para el cual fue expedido originariamente un régimen de propiedad horizontal, entendiendo por tal el sistema jurídico que regula una forma de dominio o propiedad que involucra derechos de propiedad exclusiva sobre unos bienes privados que son funcionalmente independientes y un derecho de propiedad común respecto de las partes del edificio o conjunto que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, funcionamiento, el uso, goce y seguridad de los bienes de propiedad privada.</p> <p>La identificación de bienes privados y bienes de propiedad común consta en los planos de propiedad horizontal que otorgue la autoridad municipal o distrital competente. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. Estos bienes son los que se someten a propiedad horizontal, a través de una escritura pública, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, que contiene el reglamento de propiedad horizontal, licencia de construcción, planos<sup>1</sup> y demás requisitos establecidos en la normatividad vigente; con el registro de la escritura pública surge la Persona jurídica.</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.6.1.3.1. <b>Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.</b> Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p>
<p>El fin último del régimen de propiedad horizontal es procurar el ejercicio de estos dos tipos de dominio en condiciones de seguridad y convivencia pacífica, la solidaridad bajo el principio de la función social de la propiedad.</p> <p>Con estas precisiones iniciales procedemos a presentar nuestras observaciones al texto del proyecto de Ley.</p> <p><b>1. PARTICIPACIÓN.</b></p> <p>El diseño de un sistema normativo para regular las relaciones de las personas que adquieren la condición de copropietarios debe contemplar de manera transversal el derecho a la participación de los propietarios de los bienes que la conforman en los asuntos que los afectan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>El Proyecto de Ley no incorpora de manera transversal la participación en la regulación de las relaciones de las personas que adquieren la condición de copropietarios.</b> Tan es así que el artículo 2º del proyecto de Ley que establece los principios orientadores, incorpora conceptos que no tienen el carácter de principios; por el contrario, se echa de menos la inclusión del principio de participación que consideramos es fundamental en la regulación de las relaciones entre copropietarios respecto de los bienes que hacen parte de la propiedad horizontal.</li> <li><b>No existe sistema de participación claro.</b> Si bien, celebramos la inclusión de instancias de participación de orden territorial que trae el proyecto de Ley (consejos locales, municipal, distrital y nacional de propiedad horizontal), falta regular la constitución, funcionamiento y facultades y su articulación con</li> </ul> <p>las instancias de participación y gobierno al interior de la PH. Se sugiere incorporar un capítulo que desarrolle la participación en la propiedad horizontal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>El derecho a la participación se puede ver vulnerado con la implementación de la Multijunta</b> en los términos en que se definió esta figura, sus atribuciones y la jerarquía de los reglamentos entre los diferentes niveles de PH.</li> </ul> <p>Al respecto, no es clara la finalidad pretendida con la incorporación de los niveles en la Ley, pero advertimos posibles dificultades que se pueden presentar en la lectura e implementación que se haga de la misma en los términos en que se encuentra planteada. Es el caso de la instancia de Multijunta y la jerarquía superior que se le asigna a las disposiciones contenidas en el reglamento que esta PH denominada de 1er nivel (que se constituye por los propietarios de los predios de mayor extensión), frente a los reglamentos de las copropiedades de 2º nivel (que incluirían los inmuebles resultantes de los desarrollos constructivos) y de las de 3º nivel y sucesivos ( en los casos de mezcla de usos) puede condicionar el ejercicio de la participación de los copropietarios de unidades que se construyan con posterioridad a la constitución de la PH de primer nivel.<sup>2</sup></p> <hr/> <p><sup>2</sup> Artículo 7Aº. Propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. El primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel. Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o</p>	<p>servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.</p> <p>El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.</p> <p>En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente. Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente Ley.</p> <p>En este sentido, conviene revisar si el derecho a participar de las decisiones que directamente afectan a los residentes o propietarios finales de las unidades inmobiliarias que resulten de los procesos urbanísticos y constructivos, puede estar limitado por unos lineamientos definidos por los propietarios del o de los predios privados de mayor extensión que son quienes definen el reglamento de PH de superior jerarquía.</p> <p>En consecuencia, se sugiere se revise la pertinencia de habilitar la figura de PH sobre el predio o predios privados de mayor extensión en el (los) que se desarrolla el proyecto. O en todo caso, se considera que se debería garantizar que las decisiones de la PH denominada de primer nivel, no condicionen ni limiten las decisiones de los niveles restantes<sup>2</sup>.</p> <p><b>-Coeficientes de copropiedad.</b> El proyecto de Ley no especifica, cómo se determinarán los coeficientes de las unidades inmobiliarias finales y los del predio de mayor extensión para efectos de garantizar condiciones equitativas al momento de adoptar decisiones que afecten a todos los copropietarios, como quiera que los coeficientes definen el porcentaje de participación en la asamblea. Así mismo, podría ampliarse el espectro efectivo de la participación, si para ciertas situaciones particulares de carácter no pecuniario, permitiera la adopción de decisiones válidas mediante el uso de criterios de legitimidad electoral distintos al llamado "coeficiente de copropiedad".</p> <p><b>2. RÉGIMEN DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL.</b></p> <p>Respecto al régimen sancionatorio, si bien es una regulación necesaria, consideramos que la propuesta no es rigurosa. La exigencia de tipicidad legal de las infracciones se limita a una genérica y abstracta remisión a la ley y al reglamento, sin que en el proyecto el legislador proporcione criterios con arreglo a los cuales se pueda definir el tipo de infracción y el grado y la cuantía de la sanción, comprometiendo la validez constitucional de la disposición.</p> <hr/> <p>Ahora, para efectos del proyecto de ley es pertinente que el mismo defina el alcance específico de las funciones que asumirían los entes territoriales, respecto de las personas jurídicas de propiedad horizontal o personas naturales que desempeñen la función de administradores, cual de estás corresponde a un alcance administrativo o jurisdiccional, es decir que, deben identificarse las</p> <hr/> <p><sup>2</sup> Artículo 3. Proyecto de Ley 301 de 2020. Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles.</p>

funciones que resuelven situaciones de orden privado como el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal para la entrega de las áreas de cesión para bienes comunes. Así, es necesario que se identifiquen las conductas o comportamientos de alcance jurisdiccional o de orden policivo, que si bien están reservados al Congreso de la República, la norma debe dejar en claro que ello no corresponde al ejercicio de una función administrativa, sino de orden jurisdiccional o policivo.

Definida la naturaleza de las funciones que se plantean atribuir a los entes territoriales, es necesario que se discriminen las conductas sancionables definiendo las respectivas sanciones para cada eventualidad, así como el procedimiento que le debe ser aplicable.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el ordenamiento jurídico vigente no se observa que para el caso particular de vulneración al reglamento de copropiedad se le pueda dar el alcance de actuación administrativa o que le sea aplicable el procedimiento general de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes.

3. REGULACIÓN DEL OFICIO DE ADMINISTRADOR

El proyecto de Ley establece mecanismos en procura de una mayor idoneidad de quienes desempeñan las funciones de administradores, disposición que puede mejorar el desempeño de la actividad en beneficio de los copropietarios, de los mismos administradores y de la comunidad.

Si bien es claro que en el marco de lo establecido en el artículo 26 de la Constitución Política, la ley puede exigir títulos de idoneidad para el ejercicio de profesiones u oficios, se sugiere revisar el periodo de transición, para no afectar su ejercicio o el derecho al trabajo de quienes hoy desempeñan esta actividad sin ajustarse a los criterios que establece el proyecto de Ley. Verbigracia, un administrador que no cuente a la fecha, con título de bachiller ni tecnólogo, requeriría más de los dos años de transición para adecuarse a la norma y poder inscribirse en el registro (esto bajo el presupuesto de que la entrada en funcionamiento del registro se dé en un corto plazo).

Ahora bien, sobre las condiciones exigidas a la figura del administrador de contar con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal, consideramos que no son criterios objetivos, ni la Ley define como se deben acreditar.

4. INCREMENTO DE COSTOS

Se sugiere revisar los costos adicionales que se pueden generar con ocasión de la configuración de una Multijunta y de una o más asambleas de PH: registros adicionales, duplicar o triplicar los costos por honorarios de administradores y aseguramiento adicionales, todos estos que se verán reflejados en las expensas que deben asumir los propietarios.

5. ASIGNACIÓN DE FACULTADES A LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN QUE SON DE COMPETENCIA DE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS.

La redacción de algunas disposiciones conlleva la asignación de facultades a la Asamblea o la Multijunta, que corresponden a autoridades administrativas por disposición legal. Debe quedar expreso en todas las disposiciones que cualquier cambio de uso o actividades permitidas en los inmuebles debe corresponder con los autorizados en las licencias urbanísticas.

Con respecto a la definición de uso o destino específico contenida en el Proyecto de Ley, es importante aclarar que la destinación del suelo o los usos que se permiten desarrollar en un inmueble, no los autoriza el reglamento de propiedad horizontal ni los órganos de administración de la copropiedad, sino que los mismos están atribuidos por la Constitución Política a los Concejos Distritales o municipales, y se definen en los Planes de Ordenamiento Territorial o se autorizan

en las licencias urbanísticas respectivas. Así, se estima que constitucionalmente no es viable otorgar esta autoridad o facultad a los órganos de administración. Es el caso de la redacción del Artículo 6°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal, toda vez que se establece que "la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas" de los bienes de dominio particular, así como la aprobación de la mezcla del uso comercial y servicios, sin tener en cuenta que los mismo deben ser autorizados por el Curador Urbano o la autoridad competente mediante una licencia urbanística previa verificación de las normas urbanísticas aplicables al predio. En ese sentido, debería aclararse qué es lo que se busca con este artículo en particular teniendo en cuenta que los usos están definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y la decisión de la copropiedad no puede ir en contradicción del mismo. En cuanto al Artículo 12. Exclusión de la propiedad horizontal, que establece "Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado "zonas de cesión de uso público" por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios directamente afectados por la decisión de la declaratoria de "zona de cesión de uso público", podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. (...)", es pertinente señalar que no es claro su objeto teniendo en cuenta que, la propiedad horizontal debe corresponder fielmente con los planos del proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante la respectiva licencia urbanística en la cual ya se han delimitado las zonas que deben cederse y que el constructor debe entregar para dar cumplimiento a las obligaciones de la licencia. Es decir que, las unidades privadas no se verán afectadas por zonas de cesión de uso público.

043 Correo de UTL Angélica Lozano - Felicitación sugere



Felicitación sugerencia

1 mensaje

Gutiérrez Alfredo <gutiérrezalfre@gmail.com> 10 de abril de 2022, 08:41 Para: contacto@angelicalozano.co

Dra Lozano a nombre propio quiero felicitarla por ese gran proyecto que va a hacer menos laca la ley 675 y que ya se volvió obsoleta a raíz de los muchos abusos que se cometen por parte de los administradores que se atorillan en el cargo y no dejan que otras personas refresquen la copropiedad, por eso uno de los puntos que sería importante tener en cuenta es un artículo en donde se reglamente el tiempo de permanencia de un consejo de administración y un administrador y que haya sanciones jurídica al que robe descaradamente las arcas de la copropiedad. Esperamos en UD tener una ley que corrija todas esas arbitrariedades que se cometen en propiedad horizontal

209 Correo de UTL Angélica Lozano - Participación audiencia pública -elorma ley 671 2001 Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>



Participación audiencia pública reforma ley 671 2001

1 mensaje

Consejo Local Propiedad Horizontal Usme <consejocalphusme@gmail.com> 19 de abril de 2022, 08:41 Para: contacto@angelicalozano.co

Buenos días, agradeciendo de antemano la invitación a la audiencia pública de propiedad horizontal que se realizará el próximo 21 de abril a las 10:00 a.m. en el Salón Guillermo Valencia del Capitolio Nacional (primer piso).

Nos permitimos sugerir abordar entre otros los siguientes puntos, para la reforma a la Ley 675 2001 y como aporte al proyecto de ley 301 del 2020 que se encuentra en debate en el Senado de la República

- 1. Conformación de una mesa interinstitucional para el recibo de las áreas comunes de los conjuntos residenciales, conformada por el Ministerio Del Interior, secretaria Distrital del Hábitat, Veeduría Distrital, Personería Local, ALCALDÍA LOCAL, IDPAC, CLPH para realizar los acompañamientos a todos los problemas de recibo de las Áreas Comunes de los Conjuntos Residenciales Nuevos. Debido a la problemática que se vive en la Propiedad Horizontal con el recibo de las Áreas Comunes, por parte de propietarios sin los más mínimos conocimientos y el administrador que en mucho caso no es idóneo se presentan las diferencias entre lo proyectado, construido, vendido sobre planos y entregado.
2. Convenios interinstitucionales en el SENA, IDPAC y la secretaria de Gobierno para que los aprendices del SENA de Tecnología de la Gestión de la Propiedad Horizontal y Tecnología en Obras Civiles, realicen su etapa productiva en el área de Propiedad Horizontal del IDPAC y Alcaldías Locales
3. Formación de los consejeros de Administración y Comités de Convivencia de los Conjuntos Residenciales
4. Perfil de los consejeros Locales de Propiedad Horizontal
5. Que las constructoras a través de sus oficinas de ventas no se limiten a vender únicamente los proyectos, que se imparten y se certifiquen a los propietarios sobre la Ley 675 2001 y normas concordantes relacionados con la convivencia, sobre sus derechos, pero aún más importante sus obligaciones, como el pago de las expensas mensuales

Solo cuando cumpla con los deberes que me obligan hacia los demás, tendré entonces derecho a reclamar mis derechos. El orden es: primero el deber y después el derecho.

ya que, debido a la falta de Conocimiento del Régimen de Propiedad horizontal, las normas técnicas, sus actuaciones rayan en la costumbre del abuso, pero sobre todo genera riesgo de conflictos jurídicos y personales con el entorno.

Los consejos de administración tienen la idea de administrar y no del control interno, que fue la función para la que fue creado el órgano social.

Se crean cargos, sin estar ordenados en la norma, ni en el reglamento, simplemente por tener figuración social

Más de una persona que habita en las copropiedades trata de involucrarse en el consejo por intereses particulares, ganar coimas y verse beneficiados que tienen empresas de servicios, logrando que los contraten.

Atentamente,

209 Correo de UTL Angélica Lozano - Participación audiencia pública -elorma ley 671 2001

Alfredo Rodríguez Mejía Consejo Local de Propiedad Horizontal de Usme Cel. 3103025604 Atentamente,

Santa Marta, D.T.C.H., 20 de abril de 2.022

DE: ALVARO BELTRAN AMORTEGUI – CIUDADANO COLOMBIANO

PARA: Todos mis compatriotas, sin excepción en materia política derecha o izquierda.

ASUNTO: Problemática en materia de vivienda y convivencia ciudadana.

Este oficio con fecha 30 de octubre de 2018, se envió al Presidente de la República IVAN DUQUE y al ministro de vivienda, sin respuesta a la fecha, sin embargo es una verdad de la problemática de la propiedad horizontal no solo del sector privado si no público, por eso lo doy nuevamente a conocer y espero que circule por ambos sectores de la sociedad colombiana, como un aporte del suscrito en mis 40 años de ejercicio inmobiliario, es de leerlo por los ciudadanos, los poderes legislativo, ejecutivo y judicial, por los órganos de la persona jurídica de la P.H. y por toda aquella persona que se preocupe por los ciudadanos de este país, sin cambiar de sistema político, podemos solucionar este problema y para eso existen esos problemas, y los responsables son los políticos, gobernantes, autoridades judiciales, que aprendieron a vivir con toda clase de problemas sin darte una solución efectiva y lo primero es clasificar estos , para buscar la comba al palo y darle una solución, todos seremos beneficiados, solo se requiere ver, analizar y actuar. Es claro que a partir de esta introducción, no cambiare nada del oficio enviado en el año 2016 al Presidente de la época, se no mínimo concio:

Ref. Reflexiones sobre la convivencia en propiedad horizontal, resultado de una experiencia de 36 años.

Señor Presidente a los largo de varios años, como adjudicatario de vivienda en propiedad horizontal, he venido haciendo un seguimiento a la problemática que se ha presentado en el sector de la construcción, inmobiliarios, autoridades y copropietarios, sobre todo en relación a la convivencia interna, en los diferentes regímenes que existen en Colombia, donde desde el mismo día que le entregan un inmueble, entramos a tener problemas de todo tipo con el inmueble, esto no ha cambiado ni cambiara, si no se toman medidas que realmente protejan al comprador de vivienda o de otros usos.

Dicha problemática, la he plasmado en varios libros, y sobre todo en uno especial, que se denomina Manual de funcionamiento en administración de la propiedad horizontal, donde desde el prólogo, expreso toda la problemática y en forma resumida, así como en mi H.V. y Memorias, porque mi vida, es el ejemplo del desarrollo urbanístico y de la p. h, parcelaciones y U.I.C. y además proyectos de urbanizaciones y todo lo relacionado con esta área, al ser un adjudicatario, copropietario, consejero, administrador inmobiliario, asesor, conferenciista, catastrático, autor de libros sobre este tema, durante estos años últimos 36 años, las circunstancias de la vida me han llevado a ser uno de los mejores y maestro de muchos maestros de hoy en día, en el campo de la administración de edificios y conjuntos, como de condominios, U.I.C., he vivido al compás de la evolución y desarrollo de unos de los sectores económicos, que más ha incidido en el bienestar de los colombianos, por aquello de la vivienda digna, que en muchos casos, se convierte en un dolor de cabeza, para los diferentes autores del proceso, así sea vip, vis, o no.

El prólogo de uno de mis libros sobre funcionamiento de edificios y conjuntos, lo exprese así todo, es decir la problemática a la fecha, de la propiedad horizontal, a pesar de estar pendiente de editarse.

PROLOGO

Bueno, es de decirlo, durante muchos años, diría 1982 fecha desde la cual, se me adjudico un apartamento en un conjunto residencial, como adjudicatario de vivienda del FNA, y por falta de una inducción y capacitación sobre el régimen de la propiedad horizontal, he visto como existen y se presentan toda clase de problemas, en convivencia de personas y de toda clase social o profesional. Los problemas en síntesis, diría que son por desconocimiento de las normas, interpretación errada de la ley y reglamento de copropiedad, es más el mismo estatuto o reglamento no contiene por lo general, disposiciones de convivencia a pesar de tener los derechos obligaciones, prohibiciones y todo lo relacionado con su organización, en su disposiciones contiene normas a nivel Nacional, Distrital o Municipal, dichos reglamentos, lo puedo decir, en un buen porcentaje no se ajustan a las normas a las cuales han sido sometidos desde la ley 182 de 1982, 488 de 88 y ahora 675 de 2001 y sus Decretos conminatorios, por su mal entendido, pero peor aún, es que los reglamentos internos, elaborados por personas, en mi concepto, no idóneas, porque no tienen por lo general, una formación jurídica y además desconocen los derechos fundamentales, en muchos casos procedimentados y demás disposiciones de leyes, como la solución de conflictos y controversias, que es grave muchas de sus disposiciones se apartan de las normas, siempre que quienes lo elaboran no son personas idóneas, en el sentido que no basta muchas veces la calidad de abogado, si no debe ser elaborado por un equipo interdisciplinario o por expertos.

Una de las cosas que es de mencionar, es que dicho reglamento interno, realmente es de funcionamiento, administración y convivencia, pero de acuerdo a las características de cada copropiedad edificio o conjunto, no es funcional y es el que genera los problemas.

Durante muchos años, he visto como se elaboran y definitivamente, veo que tampoco existe un libro que contenga un modelo, por eso para llenar este vacío, elabore un libro sobre reforma a reglamentos, considero que en esta edición de libros, debo orientar a las personas, pero para hacerlo, es porque he ejercido el cargo de administrador, a través de la firma que Represento, como también el hecho de ser y haber sido copropietario y parte integrante de consejos de administración, veo como se elaboran, sin importar derechos y eso es grave, de otra parte el constructor, hoy en día da algunas orientaciones y disposiciones generales sobre el uso y goce de bienes comunes, esenciales y no esenciales, pero en documentos separados con una falla, que diría de tipo jurídico, que es, que si el reglamento de copropiedad, no menciona que estos reglamentos internos e instrucciones sobre el funcionamiento, uso y goce de estos bienes comunes, son objeto de sanción, no hay forma de sancionar estas conductas en razón a que la ley es clara, para sancionar una conducta, debe estar tipificada en el reglamento de copropiedad y eso casi ningún reglamento lo contempla, motivo por el cual se debe incluir disposiciones, para que el administrador, pueda requerir a los infractores de no ajustarse a la ley 675/2001, y reglamento, y puedan ser objeto de sanción, por el Consejo, si esta disposición existe en el reglamento de copropiedad, de lo contrario sería por la Asamblea general de copropietarios, gran error, porque debe ser un consejo quien sancione para que respete el debido proceso o sea el derecho de defensa, la asamblea si al casa un recurso.

Es decir toda copropiedad, debe elaborar y regular el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, y es responsabilidad de los órganos de dirección administración y control, vejar que se cumplan las disposiciones de la ley, estatutos y mandatos de la Asamblea, dentro de los límites que permite la ley.

Una administración comprende las áreas legales, administrativas, financieras y operativas, pero esto requiere una planificación, organización, ejecución y control, sobre todo orientación sobre estas áreas, sin olvidar la historia de donde proviene muchas disposiciones.

He escrito varios libros sobre diferentes temas de la propiedad horizontal, he sido conferencista, profesor, asesor, consultor dentro de este régimen, he capacitado a miles de personas en estos 36 años de ejercicio en el campo de la administración, como investigador de proyectos urbanísticos, administrador provisional o definitivo he visto la necesidad de un manual de funcionamiento, por eso después de muchos años, quise editar esta clase de libro, como una herramienta de trabajo, para quienes nos dedicamos a este oficio, solo que luego de muchos años, es bueno, transferir estos conocimientos y experiencia, como lo han hecho mis libros, que han tenido gran acogida, porque más que libros, son manuales de administración, veamos cuales.

1. Manual de administración, de gestión y responsabilidad del administrador y sus órganos de dirección y administración y control de la persona jurídica, además,
2. La contabilidad aplicada a la propiedad horizontal,
3. La seguridad en PH,
4. El libro estudio de títulos y reformas de reglamento de propiedad horizontal,
5. El Manual en administración en la P.H. 8 EDICIONES
6. El último LIBRO EDITADO. EL RÉGIMEN DE COMUNIDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA: HISTORIA Y EVOLUCIÓN. UN ESTUDIO DESDE MI EXPERIENCIA. Además de muchos artículos y material que tengo sobre seminarios, talleres dentro de este régimen legal y sobre diferentes temas, todo este bagaje, me ha permitido en estos años elaborar el libro denominado
7. MANUAL DE FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACION EN PROPIEDAD HORIZONTAL y que tiene que ver no solo con la administración, si no con convivencia, POR EDITAR.

En el año 2016, por invitación del MINISTERIO DEL INTERIOR, expuse un tema como es el CONTEXTO Y RADIOGRAFÍA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, donde hago ver también toda la problemática de la propiedad horizontal y lo que sucede actualmente, que no solo existe la ley 675/2001 si no que subsisten las leyes anteriores, 16248,1685,488/98 al no haberse reformado los reglamentos para ajustarse a la ley 675/2001 y la CORTE CONSTITUCIONAL lo ha expresado en DOS (2) sentencias, en el sentido que debido a que cada ley es diferente, se debe reformar los reglamentos, mientras tanto no se puede invocar una ley a la cual por su voluntad no se ha sometido los copropietarios, presentando la necesidad de una reforma de la ley, pero si la necesidad de reglamentar la ley 675/2001, es mas todos los reglamentos actuales realmente en un gran porcentaje, no están bien ajustados a la ley según el uso del suelo como es residencial, oficina, industrial, mixto o comercial.

De otra forma la ley 675/2001 regulo varios sistemas de convivencia, como es la P.H. edificios y conjunto, las parcelaciones y dos (2) clases de UIC, pero en gran parte de las ciudades y pueblos de Colombia, no están ajustados a la misma ley 675/2001 si no que continúan en sus reglamentos con el régimen anterior, y los alcaldes CERTIFICAN QUE ESTAN SOMETIDOS A LA LEY 675/2001 cuando no es cierto, y los reglamentos que conservan en sus archivos como soporte lo de demuestran.

Señor Presidente, debo resaltar varios aspectos dentro de este régimen, que considero debe ser conocido por usted, siendo este un resumen, como es:

1. Controversias y conflictos en Propiedad horizontal.

2. La problemática que se genera por desconocimiento e interpretación en estas áreas del conocimiento es tanto del sector oficial como privado.

3. Dentro de la experiencia en materia urbanística dentro de toda investigación a proyectos urbanísticos he detectado, incumplimiento en algunas áreas que relacionare en forma sintetizada.

Presentare un análisis y resumen de cada uno de los problemáticas, sobre cada uno de los temas registrado, a continuación en forma sucinta.

1. CONTROVERSIAS Y CONFLICTOS Al interior de las copropiedades visualizadas

Son muchos los problemas que se generan en la convivencia, solo resaltamos algunas, cada edificio o Conjunto, tiene su problemática, ya sea responsabilidad de los órganos de la persona jurídica, como Asamblea, Consejo de administración, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, etc. lo importante es que se conozca las normas, las autoridades competentes internas externas y cómo resolverlos a la luz de las normas y Jurisprudencia, en primer lugar agolando la vía interna o externa de conciliación.

La ignorancia de la ley, no es excusa, pero es hora que se conozca cómo funciona nuestro estado de derecho, con cátedras magistrales desde los colegios, universidades y entidades públicas, la educación nos dignifica y en la medida que conozcamos nuestro estado de derecho se podrá vivir mucho mejor y se tendrá mejor convivencia y tolerancia frente a las diferencias de clase y de costumbres y de cultura.

El conocimiento debe llegar a todos los que de una u otra forma conviven en P.H. condominios, o UIC. Incluso en Urbanizaciones y Barrios.

Los esfuerzos en materia de educación de los actores copropietarios y órganos de la P. J. en P.H. son buenos caso de Bogotá, con su mesa de propiedad horizontal, consejos locales y su entidad Distrital IDEPAC, pero no es suficiente debe existir una política de propiedad horizontal y con mayor razón que a nivel nacional la constitución es de más del 60% de la población que convive en este régimen de comunidad y P.H. o U.I.C. en solo Bogotá se llegó al 74%.

Clases de controversias

1- De tipo Legal

1. Constitución Nacional. Sobre este tema, no se conoce por lo general los principios y derechos fundamentales, ni cómo funciona el Estado de derecho, sus facultades y funciones de cada una de las entidades del estado, lo que hace que se generen más problemas y sobre todo presenta congestión de despachos administrativos y judiciales.
2. Códigos civil, No se conoce este código que trata de los principios del derecho, de las personas y cosas, del mandato, del régimen de comunidad, de los cuasi contratos, de las obligaciones y su extinción, de las responsabilidades por las culpas, y delitos etc. Además las normas notariales, de registro, catastro, Agustín Godazzi, etc.
3. Comercio, No se conoce la clasificación de actividades mercantiles de venta de bienes y servicios, clases de sociedades, etc.
4. Político, tampoco se conoce bien el código Nacional de policía, ni el Departamental o Municipal o Distrital, MENOS en materia de convivencia y solución de conflictos.
5. Penal, no es conocido por la generalidad de esta población, ni siquiera por los integrantes de sus órganos, en la medida que se conociera las personas se abstendrían de infringirlo.
6. Contable, Las NIT, cambio el manejo contable, los contadores deben adaptar las normas anteriores a estas nuevas disposiciones, para lo cual se deben preparar mejor los contadores, y revisores fiscales.
7. Tributario, Existen diferencias en esta materia a pesar que la persona jurídica es sin ánimo de lucro, y en esta materia se tiene diferencias según el uso del suelo.
8. diferentes leyes, Decretos, acuerdos, etc. Hoy en día es casi un imposible no ser estudioso de la propiedad horizontal y sus normas complementarias y jurisprudencia, que todos los días, salen aclarando muchas situaciones de tipo jurídico que se presenta en el diario convivir, lo que termina que sea más necesario que se legisle sobre la idoneidad del administrador y de las personas que de una u otra forma tienen que ver con este régimen sin generis, y muy especial.
9. Ley 675/2001, se les divide el título III que rigen para edificios y conjuntos, el título III para las UIC, el título IV, para las parcelaciones (CONDOMINIOS) y UIC. Es decir, no se da tampoco una inducción sobre el sistema de convivencia en este régimen, si se obliga a todos los compradores y vendedores a explicar cómo funciona esa clase de organización, se tendría menos conflictos para las partes.
10. Reglamento de copropiedad, Que lio son copias, como dice la gente el trabajo es copiar pegue y eso genera conflicto dado que se debe elaborar según el uso del suelo, y sus propias características, lo más graves es que se apartan de las normas que rigen la P.H. o los condominios o U.I.C.
11. Reglamento Interno, esto son estatutos dictatoriales elaborados por personas sin formación jurídica, donde quieren imponer disposiciones que infringen las normas y eso no es así, hasta la misma constitución nacional.

2- De tipo urbanístico - Estas situaciones que se presenta en las copropiedades es lo que hace que se presenten problemas y dos (2) clases de UIC, pero en gran parte de las ciudades y pueblos de Colombia, no están ajustados a la misma ley 675/2001 si no que continúan en sus reglamentos con el régimen anterior, y los alcaldes CERTIFICAN QUE ESTAN SOMETIDOS A LA LEY 675/2001 cuando no es cierto, y los reglamentos que conservan en sus archivos como soporte lo de demuestran.

1. Filtiraciones 2.- Modificaciones, 3.- Adecuaciones 4.- Reformas 5.- Fachadas 6.- Avisos 7.- Materiales de construcción 8.- Cambio de uso del suelo 9.- Afectación solariedad edificación 10.- Áreas de circulación 11.- Redes de servicios públicos.

3- De convivencia

- 1.- Ruidos 2.- Molestias 3.- Intranquilidad 4.- Escándalos 8.- Drogas 9.- Violencia intrafamiliar 10.- Mascotas 11.- Medio ambiente 12.- Salud

4- Actividades -

- 4.1.- Insalubres 4.2.- Incomodas 4.3.- Dañosas 4.4.- Peligrosas 4.5.- Inmorales

5- DE SEGURIDAD DE PERSONAS Y COSAS

- 1- Personas, Niños, Jóvenes, Adultos, Adultos mayores, Empleados, Contratistas, Funcionarios Visitantes
- 2.- Seguridad - 2. Cosas - 1.- Inmuebles 2. Muebles 3.- Equipos 4.- Vehículos 5.- Bicicletas 6.- motos 7.- Documentos.

6.- Actos - actores y actuaciones

1. Asamblea, se convirtió en un foro de conflictos, donde se vicia el consentimiento y se da mandatos que afecta hasta derechos fundamentales, a pesar de regirse por unos principios orientadores.
2. Administrador, en su mayoría no son idóneos y no actúan como inmobiliarios, en su ejercicio del cargo, cuando es el único responsable del manejo de patrimonios ajenos como mandato.
3. Consejo de administración, administran e imponen su voluntad particular según sus intereses peculiares y no generales, tratan de subordinar al administrador. Ignoran por lo general la legislación y usurpan funciones del administrador y de la misma asamblea o revisor fiscal, no tienen claro cual es su competencia.
4. Revisor Fiscal, ignora que la P.H. es un régimen legal y especial, que es una sociedad civil organizada, y requiere pleno conocimiento de su legislación y jurisprudencia, por lo general no son idóneos, por falta de formación en este régimen.
5. Comité de convivencia, no pueden dar fórmulas de solución de conflictos, porque no conocen el régimen ni las normas que rigen las diferentes formas de solución de esos conflictos y controversias, no han operado bien.
6. Profesionales, Del derecho, contadores, arquitectos, ingenieros, administradores de empresas, deben exigírseles capacitación sobre el régimen antes de ofrecer sus servicios profesionales en este sistema de convivencia.
7. Agremiaciones, Están desvirtuando por lo general su objeto común, de creación y lo más grave no sancionan la falta de ética de sus afiliados, como es uno de sus objetivos como parte de la sociedad civil, sin ánimo de lucro. Es claro que una asociación de administradores, no deben participar quienes o ejercen el cargo.
8. Constructores, en otro punto mencionaríamos algunos de los problemas con este sector

9.- Actos autoridades mencionadas (La normalidad de cada entidad las establece)

NI hablar de los : curadores, planeación, notarios, registradores, alcaldes, inspectores, y hasta jueces, no entienden lo que realmente es la P.H. ni la diferencia de una parcelación o una U.I.C. o urbanización, todo por falta de una inducción.

10.- Dentro de la experiencia en materia urbanística o de toda investigación a proyectos urbanísticos he detectado incumplimiento en estas áreas que relacionare a continuación en forma sintetizada. 1-

- 1- No levantamiento de hipoteca de mayor extensión de primer grado para financiar los proyectos
- 2- Incumplimiento en las especificaciones de construcción, grietas, fisuras etc.
- 3- Menor área privada a la ofrecida en venta.
- 4.- Modificaciones al proyecto sin modificación de licencia
- 5.- Firmas de escrituras de adición en conjuntos sin tener la representación legal
- 6.- Clausulas de reserva sin piso legal, para modificar el diseño y reglamentos, afectando bienes comunes y privados ofrecidos.
- 7.- Problemas de servicios públicos en las acometidas
- 8.- Discordancia entre los planos, licencia, reglamento y la construcción física de proyectos 9.- Desconocimiento del régimen de propiedad horizontal al elaborar los reglamentos con disposiciones no ajustadas a estas normas.
- 10.- No entrega de bienes comunes, ni reglamentos, menos aun de documentos que dieron origen al proyecto
- 11.- Complejidad con curadores, notarios en el manejo amañado de los trámites para obtener licencia y sus modificaciones.
- 13.- Vigencia de vida jurídica de las constructoras, una vez terminado el proyecto para no responder
- 14.- Marea de sociedades que intervienen en el proyecto para no conocer el responsable de la licencia
- 15.- No información real de los costos de administración en el proceso de venta

- 16.- Información errada a lo que expresa las normas en la etapa de venta de los proyectos
- 17.- Venta de vivienda de interés social a personas que no son de este estrato, para recibir beneficios, cuando tiene mucha más capacidad de pago y lo hacen como negocio.
- 18.- Desconocimiento del régimen de propiedad horizontal y no cumplimiento de las normas
- 19.- Elaboración errada de reglamentos, no respeto al uso del suelo, ni a sus disposiciones, menos aun a la solución de conflictos, cuando el 50% de la ley, es de carácter reglamentario por parte del primer o posterior propietarios.
- 20.- No elaboración en algunas partes de las especificaciones de construcción, cuadro de áreas planos de propiedad horizontal, elaboran es planos arquitectónicos y no de propiedad en los términos del art. 3 de la ley 675/2001 sobre áreas privada construida o libre.

11.- La problemática que se genera por desconocimiento e interpretación en estas áreas del conocimiento es tanto del sector oficial como privado, las siguientes, según los cargos y funciones de entidades y personas que ocupan dichos cargos.

A.- En el sector oficial - (Desconocimiento de las autoridades de las normas)

- 1.- Alcaldía 2.- Inspectores de policía 3.- Policía 4.- Planeación 5.- Secretaría de Gobierno 6.- Curadores 7.- Notarías 8.- Registro de instrumentos públicos 9.- Catastro 10.- Fiscales 11.- Jueces de la Función 12.- Tribunales civiles 13.- Fondo Nacional de Ahorro 14.- Caja de vivienda etc.

B.- En el sector privado - (Desconocimiento de las autoridades de las normas)

- 1.- Compradores 2.- Constructoras 3.- Bancos financieros 4.- Lonjas de finca raíz 5.- Consejos de administración 6.- Administradores 7.- Revisores fiscales 8.- Contadores 9.- Ingenieros civiles 10.- Arquitectos etc. etc.

SINTESIS

En fin la problemática, desde hace 36 años de desconocimiento e interpretación errada de las normas, incluso del reglamento, es desde 1982 al 2019 todo lo que genera problemas, es sino estudiar los documentos que sirven de origen a los proyectos, comenzando por el estudio de los suelos, garantías de calidad, reglamento, licencia, planos, cuadro de áreas privadas, comunes, especificaciones de construcción, para ver las inconsistencias en la información física a lo jurídico, peor aún es el desconocimiento de las normas como se ha mencionado, además de los procedimientos a seguir en cada caso y de las funciones de cada una de las entidades mencionadas, lo que se presenta también es por la falta de capacitación a los funcionarios oficiales y a los adquirente de vivienda sobre sus derechos estos últimos como compradores.

Todos esto en estos años de estudio e investigación se ve agravado por el hecho de que los Notarios, ni siquiera les dan a conocer el reglamento, a los nuevos propietarios, por una interpretación errada de la Ley 675/2001, lo cual hace que se reciban los inmuebles y no tengan los compradores, ni idea sobre este régimen legal y especial de convivencia ciudadana, en pleno siglo XXI considero que a pesar de tantas normas, no se ha avanzado en el cumplimiento de la ley y en la defensa de los compradores de vivienda, porque además a los constructores, no les interesa ofrecer una inducción sobre este régimen de convivencia, que con sus falencias tiene regulado esta clase de organización y funcionamiento al interior de cada copropiedad.

MIS MEMORIAS - 40 AÑOS DE VIDA A ESTE AÑO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - POR ALVARO BELTRAN AMORTEGUI MIS INICIOS EN UN REGIMEN DE CONVIVENCIA ESPECIAL Y SUI GENERIS A LA PARTIR DEL DESARROLLO LEGISLATIVO EN LA MATERIA Y EN URBANISMO EN COLOMBIA

De 36 años de ejercicio profesional en esta actividad de la administración de edificios y conjuntos, es relevante en la que expongo el desarrollo urbanístico, en estos años, y mi conocimiento y experiencia en el ejercicio profesional en la administración de edificios y conjuntos que si bien fue a través de la firma de administración de mi propiedad, también es cierto que es claro que el ejercicio de una actividad comercial por ley comercial se considera a quienes la presiden profesionales y eso nos hace responsables frente a la comunidad, por lo mismo cuando se tiene un mandato de una comunidad para manejarles un patrimonio muy preciado por los copropietarios, como son los bienes comunes que acceden al bien privado.

BIBLIOGRAFIA

Es de mencionar, que el libro manual de funcionamiento en administración, es resultado de mucha información, de diferentes textos y reglamentaciones, que son necesarias darlas a conocer, porque como manual modelo de referencia para cada copropiedad, es una guía, a todos ellos nuestro reconocimiento, como es el caso muy especial de seguros Colpatris, que como usuarios, nos han hecho llegar el



artículos de tratadistas, como el Dr. Adarve, que escribió en el espectador semanalmente sobre el tema. Dr. Conit autor de varios libros y conferencista, el autor de la ley 16/85 ex senador Hernán Echeverry, Dr. Ciro Fabón Núñez, revisó los antecedentes históricos de Colombia sobre el régimen , aprender de los ensayos, tesis de grado y sustentación de la legislación en la sociedad colombiana, desde sus inicios, año de 1.948 y es mas régimen de comunidad y del administrador como del mandato del código civil. etc.

**Desde 1.993 estudiaba todo proyecto de reforma del régimen legal y era ya conocido como una persona interesada e inquieta sobre este régimen legal., de igual forma las Cortes Suprema de Justicia Consejo de Estado y por último Corte Constitucional, se han venido pronunciando sobre el tema, lo que nos ha permitido una mejor comprensión del régimen. Esta es parte de mi historia en propiedad horizontal, siendo copropietario, delegado al consejo por varios años, de investigar de proyectos, incluso investigando gestiones de administradores etc.**

Mas adelante encontraran, mas datos del suscrito, recurdo que denuncié el primer proyecto de modificación de la ley en el **Diario el Espectador**, con la colaboración en 1.993 de un periodista y que habían redactado las **Agrupaciones Camacol, Fedelocaljas y Confenaco**, a los ocho días respondieron que se trataba de una reforma al código civil, este proyecto me fue entregado por el Dr. Echeverri autor y ponente de la ley 16/85 para mi estudio y observaciones.

En fin es toda una historia en estos años dedicado a una de las actividades que mas me ha enseñado y es enseñar y capacitar y administrar, dentro de este actividad, me ha sucedido de todo, hasta ser demandado, por personas inescrupulosas, he encontrado toda clase de personas sin importar la calidad profesional o estatus social, unas buenas otras malas, pero ahí seguimos batallando, logico que se tiene historias, que son increíbles como es hasta tomas de conjuntos por la Policía, sin orden judicial ni autorización de ninguna clase, toma de morosos de cuota de administración de asambleas, muertes de vigilantes por jóvenes, intento de suicidio de administradores delegados, negocios turbios de integrantes de Condespro, es decir toda clase de actos ilegales tanto de propietarios, consejeros, arrendatarios, administradores, revisores fiscales, pero aun de autoridades, todo esto da para varios libros, además de casos reales que he vivido y me han consultado a lo largo de estos años y hechos y actos de experiencias de otras personas et. etc. de otra partes he conocido pronunciamientos de Jueces que parecen traido de los cabellos, como se dice, como si no existieran las leyes y no fueran el ejercicio del derecho como administradores de justicia, para cumplirlos, si no que algunos actúan de acuerdo al pensamiento de algunos de estos administradores de justicia, como por ejemplo que la comunidad no existe en propiedad horizontal, que no se aplica la analogía, el código de comercio, que la rendición de cuentas es únicamente de las sociedades comerciales, que es valido las certificaciones de administraciones en certificación las obligaciones por expensas, así no sea cumplimiento el reglamento, ni la ley que establecieron la personalidad del derecho y obligación, que no existe domicilio de la persona jurídica, caso omiso a lo declarado por peritos como prueba de los actos objeto de decisión judicial, validez de un acta sin firmas de presidente y secretario, en contra de lo que dijo la fiscalía basado en la ley y resultado de una investigación sobre validez de la representación legal, caso omiso a actos de la alcaldía de revocando certificaciones de representación por no existencia de la persona jurídica en la ley 182/48, reviviendo el tribunal sin consideración el acto declarado nulo por la misma alcaldía al declarar su no uso, en fin toda clase de situaciones ilógicas contrarias a la ley y reglamento, que los jueces y hasta magistrados desconocen de la las normas, lo cual como operadores calificados del derecho no tiene presentación, como es no conocer que los bienes comunes están blindados de impuestos y embargos, por no existencia de patrimonio autónomo responsable frente a obligaciones de terceros, lo que hace que ordene embargos de bienes comunes, cuando es tan simple como es que la Persona Jurídica no tiene patrimonio autónomo y quien responde es cada propietario en proporción a su derecho de copropiedad como lo expresa la ley 675/2001.

Es prácticamente ese caos que la consecuencia de estos actos de Jueces, hace perder la credibilidad en la justicia, parece que el legislador perdió su rumbo, tiempo y trabajo del poder legislativo, al regular sobre este sistema sui generis de convivencia ciudadana, pero poco conocidos por las autoridades y particulares, tan es así que existen miles de tutelas por vulneración de derechos fundamentales, aproximadamente son 214 sobre diferentes temas de convivencia de 2002 al 2011 y 17 pronunciamientos de 35 solicitudes de inejecutabilidad y ni se diga la cantidad de impugnaciones a los actos de Asambleas, procesos de rendición de cuentas, auditorías, controversias, denuncias penales, infracciones al código de policía, normas urbanísticas etc.

**Señor Presidente, me siento complacido que sea nuestro Presidente, pero me permito solicitarle muy cordialmente, algunas situaciones que se resumen según mi historia, en algunas situaciones que me lleva como ciudadano a proponerle.**

- QUE SE BRINDE INDUCCIÓN SOBRE EL RÉGIMEN AL**
- 1.- Constructor, o vendedor inicial, a sus empleados,
  - 2.- A los compradores de vivienda, locales, oficinas, y todo lo relacionado con proyectos urbanísticos, como parcelaciones, U.I.C. zonas francas sean o no P.H.
  - 3.- A los funcionarios públicos o trabajadores oficiales de los tres (3) poderes y demás entes de Control.
  - 4.- A los inmobiliarios, vendedores, a valadores, administradores
  - 6.- Fijar normas que pongan a los curadores, notarios, registradores, y demás funcionarios de los entes de control, para que vigilen al propietario inicial y sus personal de ventas o inmobiliarias.
  - 7.- Al igual que a los funcionarios de las Empresas de servicios públicos
  - 8.- Capacitar y brindar inducción a los funcionarios públicos de ministerio de vivienda, gobierno, justicia en especial.

- 9.- Exigir una cátedra sobre convivencia en las escuelas, colegios, universidades, centros de educación informal o para el trabajo o desarrollo humano, el Sena etc. Sobre el régimen de P.H. y condominios o
- U.I.C. comenzando por la constitución nacional, y dado que se convive en este sistema jurídico mas del 60% en áreas urbanas y ahora hasta rurales.
- 10.- Formas a los formadores, brindando capacitación en la constitución, y códigos, con énfasis en este sistema jurídico de convivencia y explicar como funciona el sistema que esta bien reglado, pero se generan problemas por su interpretación y aplicación, fuera de la ignorancia.
- 11.- Obligar a los administradores a que se certifiquen como personas idóneas, en el ejercicio de esta actividad inmobiliaria de administración de edificios o conjuntos, como de parcelaciones o U.I.C.
- 12.- Formas a los profesionales actuales sobre este sistema jurídico de convivencia sean estos abogados, contadores, arquitectos, ingenieros, administradores de empresas, et. Etc.
- 13.- Inducir a los administradores a que se organicen en colegios, corporaciones, lonjas, pero únicamente de personas dedicadas a la administración por ser un objetivo estatutario y que sancione las conductas por falta a la ética.

Señor Presidente, lo que requerimos es que los proyectos urbanísticos, los constructores respeten a los consumidores de estos bienes inmuebles, cumpliendo con lo ofrecido, que lo físico, coincida con los jurídico, económico y fiscal, que los reglamentos se respeten los usos del suelo, que los curadores no sigan determinando los coeficientes, esa no es su labor y esta demostrado que lo hacen muy mal, que los notarios realicen su función de legalidad, y las oficinas de registro y alcaldías cumplan con sus funciones.

**De esta forma se trata de acabar con la corrupción, que no se venda vivienda vis, a precios mayores al limite que tiene el estado para esta clase de vivienda y que no adjudiquen en P.H. para vivienda VIP, porque estas personas no tienen recurso para asumir expensas comunes, ha sido un gran problema, lo de adjudicar vivienda vis en el régimen de P.H. son mejores las urbanizaciones cerradas con una sola entrada donde las calles es públicas y no privadas, y se les brinda alumbrado publicos, y aseo publico, como donde existen parques internos y las acciones comunales son la organización que mantiene la convivencia sin tanta problema de convivencia.**

**Si es posible, poder colaborar en unas políticas públicas de la propiedad horizontal y de condominios o U.I.C. con gusto estoy a su servicio.**

Mi dirección es santa marta, urbanización villa Alexandra, casa 1 manzana 1 cra. 66 calle 49. Cel 3152500576. Represento a la firma administradora adriph lida y soy Presidente de la corporación de administradores de la P.H. CONADPHRO. Cra. 66 Csle 49b .ubnización villa Alexandra casa 1 manzana 1, El. 3152500576, conadphro@hotmail.com – alvarobeltran.co@gmail.com



**INFORMACIÓN PERSONAL**  
**ALVARO BELTRAN AMORTEGUI**

**Conocimiento**  
**ESTUDIOS** Administrador publico – Estudios y diplomados en Derecho, en constitucional, administrativo, comercial, civil, ciencias y teoría política, normas urbanísticas, dación en pago, contabilidad General,

Presupuesto oficial, participación en Seminarios de la propiedad horizontal, en diferentes universidades y entidades públicas y privadas etc.

**EXPERIENCIA EN OTRAS ACTIVIDADES**

**Sector oficial,**  
-Ex funcionario Ministerio de Justicia,(Luzgadd Promiscuo) ICBF Regional Bogotá,(Coordinador personal, Planeación, Tesorería, Área recursos financieros etc.).  
**Sector privado,**  
-En varias Empresas comerciales y civiles, en especial en propiedad horizontal

**EXPERIENCIA ESPECIFICA .**  
**Conferencista,** En Seminarios, Talleres, Encuentro de administradores, a Nivel Nacional, en Centros de enseñanza a todo nivel en organizaciones civiles, edificios, conjuntos, centros comerciales, centros de convenciones, Centros de estudios etc.  
**Profesor,** En cursos o Diplomados en la ECAPH Escuela de capacitación en administración de Bogotá, en Conadphro, Colegios de administradores etc.  
**Catedrático,** En Universidades como la Nacional, Gran Colombia, Ioe si, Bucaramanga, Jorge Tadeo Lozano,

**CONSULTOR DE ALGUNOS DE LOS PONENTES DE LA LEY, 16/85 Y 675/2001**

Entre ellos Dr. Hernán Echeverri Mejía, ex senador y ponente de la Ley 16/85 y primer ponente del proyecto hoy Ley 675/2001, así como del Dr. Carlos Holguín Sardi, Presidente del Senado, Dr. William Vélez, Presidente Cámara de Representantes año 2000 y 2001 participante como invitado especial en la comisión 7 de la Cámara de Representante en el año 2.000, exposición que duro 40 minutos en lo relacionado con la discusión del proyecto de la hoy Ley 675/2001, invitado como profesor, experto y asesor durante mas de 30 años sobre el tema.

**CONSULTOR Y ASESOR DEL MOVIMIENTO MIRA**

Consultor y asesor para la presentación del Proyecto radicado en el Congreso No. 07 /2010, de reforma a la ley 675/2001.

**ASESOR Y CONSULTOR**

**SECTOR OFICIAL.**  
Ministerio de Ambiente y Desarrollo.  
**Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria de Gobierno.** Convenio con el Distrito Especial a través de Conadphro para capacitar a 250 líderes comunitarios gestores en convivencia y seguridad en la solución de conflictos, con pacto de convivencia con varias copropiedades UPZ de Timiza localidad de Kennedy en Bogotá. D.C. conjuntamente con las autoridades administrativas en abril de 2010, plan piloto de la Secretaria de seguridad y convivencia ciudadana.

**SECTOR PRIVADO.**  
**Investigador de proyectos urbanísticos:** A varias constructoras e solicitud de propietarios de edificios y conjuntos por incumplimiento en las especificaciones de construcción y normas.  
**Asesor** en propiedad horizontal de Bancolombia, constructoras, profesionales contadores, revisores fiscales, abogados etc. administradores de edificios y Conjuntos.  
**Autor de mas de 2000 Reformas de Reglamentos de copropiedades** de uso residencial, mixto, comercial y de Parcelaciones o Condominios, tanto en el régimen anterior como en el nuevo Ley 675/2001 y de reglamentos internos.

**ASESOR DE ASAMBLEAS Y CONSEJOS DE ADMINISADO COMO ADMINISTRADORES**  
En varias ciudades de Colombia, Bogotá, Cartagena, Santa María, Barranquilla

**ARTICULOS Y ESCRITOS**

Diario el TIEMPO, el Magazin, Revista La Guia del administrador, URBES de Bogotá sobre el régimen de la Propiedad Horizontal y en varias revistas, artículos de prensa , revista 100% P.H. periódico PRHOPO. Etc.

**CONCEPTOS**

Autor de miles de conceptos tanto para el sector oficial, privado, edificios Conjuntos, entidades financieras, de seguros y toda clase de profesionales, durante todos estos años de dedicación e investigación del régimen.

**EXPERIENCIA EN ADMINISTRACION**

-Integrante Consejos de administración, de 1.982 a 1.995 de diferentes edificios como copropietario - Gerente de **ADRIPH LTDA - Firma creada en el año de 1.987 - socio y propietario** firma dedicada a administrar provisional y definitivamente edificios, Conjuntos y Centros comerciales, he sido y soy Representante Legal de varias personas jurídicas en propiedad horizontal experiencia de 24 años.

-Presidente-**CONADPHRO**-(Corporación administradores de la propiedad horizontal). –Creada en 1.994 - Clase de sociedad. Sociedad civil, sin ánimo de lucro, conformada por firmas de administración de edificios y

conjuntos en este régimen, somos la más antigua agrupación sobre esta actividad de prestación de servicios, en el campo de la administración. Objetivo-Divulgar esta clase de convivencia dentro del régimen de propiedad horizontal, a través de seminarios, foros, talleres etc. De igual forma Conadphro, se dedica a otras actividades como concepatuar, asesorar, elaborar reglamentos e investigar proyectos urbanísticos, con el fin de conciliar a las partes, para solucionar sus diferencias respecto a las relaciones contractuales, basadas en la legislación, Jurisprudencia, Reglamentos, conocimientos y sobre todo experiencia.

-**Coordinador académico y propietario de la ECAPH.** Escuela de administración de la propiedad horizontal– Institución única en la modalidad de educación no formal creada en 1.994 –capacitando en forma práctica en ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, con XXXIV Promociones a Nivel Nacional, es la Escuela, mas antigua que ha existido en este campo de la Administración, resultado de la necesidad de adquirir conocimientos por parte de los administradores, dada la experiencia de los profesores en el ejercicio del cargo de administrador, cuenta en la actualidad con mas de mil ex alumnos dedicados a la cátedra, asesores, litigar y administrar.-**Objetivo,** Actualizar, Complementar y suplir, conocimientos en esta área del conocimiento, para administrar edificios y Conjuntos, así como Condominios, siendo no solo el Coordinador académico, si no Profesor y propietario fundador. Formando a mas de 1.000 administradores.

**RESUMEN CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA**

- 1.- presidente. Adjudicatario de vivienda del FNA-1982
- 2.- Investigador del FNA, como Presidente de ADFONA, Asociación de adjudicatarios de Vivienda 1.982 a 2.000, hizo investigar al FNA por la Contraloría la cual fue entregada al Presidente Belisario Betancur en el año de 1.984, en materia de contratación de vivienda para empleados y créditos, llevando a la entidad a una reestructuración.
- 3.- Investigador proyectos urbanísticos durante todos estos 40 años a constructoras en varias ciudades de Colombia, para defender los intereses de los promitentes compradores.
- 4.- Administrador de edificios, conjuntos y centros comerciales a través de la firma Adriph Ltda. 1.987 afiliada a la Agrupación de firmas de administración Conadphro.
- 5.- Presidente de Conadphro, Corporación de administradores de la Propiedad Horizontal, creada en el año 1.994, pionera en la capacitación y asesoría.
- 6.- Consultor y asesor del sector oficial y privado sobre el régimen
- 7.- Consultor de ponentes de la actual 675/2001 Dr. Hernán Echeverri (autor y ponente) Ley 16/85, 1.993, Dr. Carlos Holguín- Senado y William Vélez 1.999, 2000 y 2001
- 8.- Consultor de partidos políticos como el movimiento Mira, nuevo proyecto radicado de reforma a la actual ley 675/2001No.07/2010.
- 9.- Editor y escritor de revistas sobre el tema como Magazin de la P.H., Urbes, el tiempo etc.
- 10.- Asesor y consultor de entidades públicas y privadas
- 11.- Catedrático y conferencista a Nivel Nacional, univ. Nacional, Gran Colombia, Ioesi etc.
- 12.- Autor de seis (6) libros sobre diferentes temas
- 13.- Autor de más de 1.000 reformas de reglamentos de propiedades de propiedad horizontal y de condominios,
- 14.- Autor de reglamentos para constructoras y entidades oficiales y privadas
- 14.- Responsable convenios de asociación secretaria de Gobierno de Bogotá en materia de solución de conflictos, convivencia y seguridad, programa piloto de la capital.
- 15.-Recibido en audiencia pública en la Cámara de Representantes año 2000 para tratar tema de la actual Ley 675/2001.
- 16.- Reunión, con los ponentes del Senado y Cámara y sus asesores Carlos Holguín Sardi y William Vélez presidentes respectivos y entrega de aportes de Conadphro sobre el proyecto 17.-Pionero en la capacitación y asesoría en Colombia con 34 años de experiencia
- 18.- Considerado uno de los mejores asesores y consultores en administración de la propiedad horizontal en Colombia, dado su objetividad, imparcialidad, conocimiento y sobre todo experiencia en la administración. 19.- Alumno y consultor de el Dr. Hernán Echeverri Mejía ( autor y ponente ley 16/85), Ciro Fabón Núñez, catedrático, Doctrinante, al igual que Dr. Conit, Dr. Adarve y otros.
- 20.-Profesor de asesores como el Señor Germán Molano del Colegio de la P.H., abogado Andrés Martínez de la casa Jurídica, Nora Patón, Ramiro Saavedra, Silvio Agudelo etc. etc. entre otros, han manifestado y resaltado públicamente la experiencia y conocimiento del profesor. 21.- colaborador, de la mesa Distrital de la propiedad Horizontal de Bogotá y Consejos locales
- 22.- Los mas de 1.000 administradores capacitados y los miles de personas que han asistido a los seminarios, foros, talleres de diferentes temas a escuchar al denominado profesor de profesores en administración de la propiedad horizontal, dan plena fe, de la sapiencia, conocimiento y sobre todo experiencia.
- 23.- Asesor de DATA INMOBILIARIO de Cali, que opera en Colombia, en materia inmobiliaria para reporte de morosos de expensas comunes en propiedad horizontal.
- 24.- Expositor ante 3.000 personas con el tema de Reformas de Reglamentos en un Seminario en la Gobernación de Juranduma, organizado con Conadphro, para celebrar un año de la ley. 25.- Expositor en congresos organizados por el Ministerio del Interior, y otras entidades de la P.H.

**EJERCICIO DEL CARGO DE ADMINISTRADOR**

- Banco Colombia torre sur , ubicado en la ciudad de Bogotá D.C - Torre Sur Bancolombia en Bogotá, D.C - centros de edificios, conjuntos, condominios campesinos en estos 40 años del ejercicio profesional como inmobiliario.



<p>- <b>ELABORACION DE REGLAMENTOS EN SANTA MARTA D.T.C.H.</b> Conjunto El Peñón del Rodadero, uso residencial edificio Iroka, uso mixto, Conjunto Torres de Magogo, uso residencial, edificio Altos de Magogo, uso residencial, Conjunto Bungalós, uso mixto, Bavaria, Condominio Gloria, uso residencial, Edificio Condominio Boca salinas, uso mixto, Edificio Brisas del Lago, Puerto Bellagio, Puerto banus casa y primera etapa multifamiliar, edificio Bavaria y muchos otros, etc. En todas las ciudades de Colombia, a nivel nacional y en especial Bogotá etc. etc.</p> <p><b>EXTINCION PARCIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b> He tenido la oportunidad de extinguir conjuntos en la ciudad de Bogotá D.C. en forma parcial.</p> <p><b>INVESTIGACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO</b> A nivel Nacional especialmente en Bogotá y Santa Marta D.T.C.H.</p> <p><b>DIPLOMADOS</b> Años 1.994 hasta el 2010, uno por cada año, desplazándome desde Bogotá, D.C. en el 2.011 estando en la ciudad en la Universidad Jorge Tadeo Lozano.</p> <p><b>SEMINARIOS</b> También durante varios años, eventos en varios en el año, como son ley de piscinas, vivienda turística, organización Asambleas, contratación, exegesis del administrador.</p> <p><b>CONCEPTOS</b> Cientos a administradores, Consejeros, propietarios, entidades oficiales, curadurías etc.</p> <p><b>REFERENCIA ESPECIAL DE UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI</b> Santiago de Cali, Febrero 15 de 2011</p> <p>Doctor ALVARO BELTRAN AMORTEGUI - Santa Marta. Cordial saludo, Por sus altas calidades profesionales, investigativas y académicas, la Dirección General de Extensión de la Universidad Santiago de Cali, desean ser honrados con su docencia en el Diplomado <b>PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA</b>. El Diplomado se encuentra programado para el iniciar el día 15 de Abril del 2011, en nuestra sede de la carrera 8 No. 6 - 17 segundo piso. Su intervención dentro del diplomado se desarrollará conforme lo planteado telefónicamente en los horarios comprendidos de <b>Lunes a Jueves de 5:00 a 8:00 p.m.</b> Todos en la Universidad estaremos agradecidos por su aceptación. Cordialmente, DAVID TORRES VIVERO director general de Extensión (E).</p> <p><b>TEXTO DEFINITIVO PLENARIA CÁMARA AL PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".</b> <b>ELABORADO POR: ANA MERCEDES GARZON LAVERDE</b> <b>19 DE ABRIL DE 2022</b> <b>ARTÍCULO 3 DEFINICIONES:</b> <b>Administración de propiedad horizontal.</b> Es la actividad que aplica el conocimiento y las competencias para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, 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, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal. <b>Administrador de propiedad horizontal.</b> Es la persona natural o jurídica profesional debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables.</p>	<p>El administrador debe ser un profesional con tarjeta profesional, con competencias certificadas y actualizarse en cursos de P.H., no puede ser un tecnólogo. Debido a que un tecnólogo no contempla formación profesional integral. Se deben respetar los ciclos propedéuticos: Técnico (auxiliar), Tecnólogo (asistente) y profesional (administrador de PH)</p> <p><b>DE LA MULTIUNTA:</b> <b>Artículo 34º. Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b> <b>Artículo 49Bº. Naturaleza y funciones.</b> La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes. 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, de 2 años, prorrogables por otros 2 años y fijarle su remuneración. Los administradores no se pueden atornillar en los cargos. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador debidamente sustentados y soportados por el contador y el Revisor Fiscal. 3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año, prorrogable por un año. Elegir y remover al contador público, para periodos determinados, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. <b>Artículo 36º. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b> <b>Artículo 51º. Funciones del administrador.</b> 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. 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad 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, la estrategia de bioseguridad, 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. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional, si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 3. 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.</p>
<p>4. 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. 5. 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. 6. 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. 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. Este artículo se debe eliminar porque el único profesional en Colombia que puede llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal y de cualquier entidad o empresa persona natural o jurídica es el contador público, con matrícula profesional vigente 8. 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 9. 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 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. 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. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. 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. <b>Artículo 39º. Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b> <b>Artículo 55º Funciones.</b> Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones: 1. Supervisar al administrador del conjunto</p>	<p>2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador, debidamente sustentados y soportados por el contador y el Revisor Fiscal. 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique. 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. <b>Artículo 56º. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b> <b>Artículo 93º. Requisitos.</b> Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos. 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. Eliminar los numerales 1 y 2, el administrador de PH debe ser un profesional, con matrícula profesional, con las competencias certificadas 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables. En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines. <b>Parágrafo 1º.</b> A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal</p>

podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

No es suficiente la experiencia de 2 años, debe actualizarse permanentemente y presentar las competencias certificadas.

**Artículo 65º. Adiciónese el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:**

**Artículo 101º. Inspección, vigilancia y control.** Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Las denuncias de los propietarios por hechos de corrupción, impugnación de las decisiones de asamblea, extralimitación de funciones y abusos de autoridad de los administradores, y procesos de rendición de cuentas deben ser atendidos de manera inmediata, sin necesidad de abogados y jueces que lo que hacen es dilatar los procesos.

Las alcaldías municipales y distritales deben tener profesionales de todas las áreas de PH y la competencia para dar la solución que se requiera, esto debido a que cuando se pide asesoría lo remiten a la inspección de policía, a casa de la justicia, a jueces, a fiscalía. Y no dan la solución que corresponde.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.

En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción. En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso.

Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, y participación ciudadana y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la propiedad horizontal.

En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios. **Parágrafo 1º.** El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.

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

**Se deben contratar Profesionales en Contaduría Pública para realizar auditoria a los estados financieros y ejecución del presupuesto, donde se detectan los fraudes por mal manejo de los fondos de las copropiedades de P.H.**



Bogotá 20 de abril de 2022

Doctora.  
H.S. Angélica Lozano  
Senado de la República de Colombia Bogotá.

Cordial saludo.

Doctora Angélica,  
Mi nombre es Ana Viviana Espinosa Moya licenciada en Ddh, presidenta de consejo de administración del conjunto calicanto uno. Lideresa en el tema de eliminación de violencia a nivel nacional. Es por ello que en la modificación que se pretende hacer en la ley 675 de 2001 hay que tener en cuenta un punto que creo que es fundamental y es el de Artículo 88, Solución de conflictos, ya que le delega al comité de convivencia todos los problemas de las copropiedades y esto es una mentira, ya que soy miembro del consejo de administración del conjunto donde vivo (cargo presidenta) y las personas escogidas en asamblea desistieron y me a tocado a mi solucionar todos los conflictos, la mayoría de violencia doméstica en donde los cuadrantes llegan muy tarde, es entendible por sus múltiples funciones y porque son dos o tres por barrios, o comunas y esto no les facilita la movilidad y menos la atención oportuna haciendo muy difícil la atención inmediata a las problemáticas de la PH en lo que lleva del año he tenido que atender 7 casos y como bien se sabe los vacíos en las leyes 1257 de 2008 y la 1761 de 2015. (Como lo es la violencia Psicológica, intento de feminicidio y la violencia económica) y la ley 1801 de 2016 código nacional de policía y convivencia no les permite a los cuadrantes actuar ya que ellos dicen que no tienen mucha injerencia y que le toca al comité de convivencia, pero no existe ninguna tipificación a este flagelo como lo es la violencia doméstica y con una multa no solucionaremos los feminicidios dentro de la PH. Es por ello que pedimos se tenga en cuenta que si bien existen dos leyes para la convivencia no funcionan ya que le dejan la decisión a un comité que muchas veces no tienen la idoneidad, desconocen las rutas de atención y reivindicación de derechos.

Cordialmente:

**Ana Viviana Espinosa Moya**  
Directora Ejecutiva  
Fundación Violeta Tejiendo Esperanza  
Líder Social, Feminista, Activista, Defensora de DDHH.  
Fundacionvioletatejiendoesperanza@gmail.com  
Móvil. (+57) 319 5409321 (+57) 3003529266

FUNDACIÓN VIOLETA "TEJIENDO ESPERANZA"  
NIT. 901226557-1 Cel. N° 3195409321  
Email: fundacionvioletatejiendoesperanza@gmail.com  
Bogotá - Colombia



[www.camaranacionalinmobiliaria.org](http://www.camaranacionalinmobiliaria.org)

**Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referentes al régimen de propiedad horizontal en Colombia".**

**Principales temas de impacto para el Gremio.**

**Artículo 1º Objeto:** Reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal.  
**Artículo 3º Definiciones.**

**Expensas necesarias comunes necesarias.** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

(...)  
En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

**Comentario del Gremio:** Los costos de mercadeo favorecen a los arrendatarios de los locales comerciales por lo cual no deben ser visto como una expensa necesaria.

**Decisión de contenido no económico.** Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos.

**Comentario del Gremio.** Todas las decisiones tomadas por la asamblea afectan de forma directa o indirecta el patrimonio de los copropietarios, pues regulan derechos relacionados con el uso, el goce o la propiedad del inmueble, así las cosas, solicitamos que todas las decisiones sean tomadas por coeficiente de copropiedad.

**Artículo 3Aº.** Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El Uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente.

La propiedad horizontal deberá propender habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento (...) o página web que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal entre las que se encuentra: reglamentos internos

(...)

**Comentario del Gremio:** Se sugiere que exista un registro único de reglamentos de propiedad horizontal para fácil acceso y consulta de propietarios y tenedores.

+57 302 262 35 51 [cninacion@gmail.com](mailto:cninacion@gmail.com) Carrera 48A # 16 SUR - 861 Medellín - Antioquia



www.camaranacionalinmobiliaria.org

**Artículo 24Co. Procedimiento en caso de renuncia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general.**

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificara que 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, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

**Artículo 24Eo Designación y régimen de incompatibilidades del perito.**

El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar

**Comentario Gremial:** El Perito debe ser designado por las Partes de común acuerdo o por gremios que representen peritos en propiedad raíz o por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal.

**Artículo 73º Adiciónese el Artículo 107 a la ley 675 de 2001, el cual quedara así:**

**Artículo 107º. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal.**

La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

**Comentario Gremial:** Teniendo en cuenta que Colombia es el país de América Latina donde más gente vive en arriendo y que la mayoría de los bienes inmuebles de propiedad horizontal se destinan a vivienda, no es adecuado que por regla general todas las Propiedades Horizontales se dediquen a servicios de hospedaje o alojamiento propio de los servicios turísticos

+57 302 262 35 51 | email@camaranacionalinmobiliaria.org | Carrera 48A # 16 SUR - 86 | Medellín-Antioquia



www.camaranacionalinmobiliaria.org

sino que debe ser una excepción más teniendo en cuenta que en años de abrir ya se han celebrado todas las asambleas ordinarias por lo cual todas las propiedades horizontales tendrían que volver a reunirse inmediatamente una vez promulgada la ley para evitar convertirse en prestadores de servicios turísticos y ser sujeto de las obligaciones que trae la ley (póliza contra daños a huéspedes y terceros).

**CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA". EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DECRETA:**

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY Sobre la Reforma y Adición a la Ley 675 de 2001**

Título I

**Capítulo I**

**Artículo 1. OBJETO.** Se debe trasladar el inciso segundo del proyecto de ley al inciso segundo del numeral primero del artículo 2 debido a que no corresponde a su objeto de garantizar la seguridad como estrategia de prevenir cualquier riesgo contra los propietarios y residentes del conjunto y convivencia como la forma de compartir las zonas comunes con los vecinos de forma respetuosa y solidaria y cuando se tenga diferencia o conflictos resolverlos de forma pacífica o ante los MASC o las autoridades competentes.

**Artículo 2. PRINCIPIOS ORIENTADORES.**

**Numeral 1. Función Social y Ecológica de la Propiedad.** Inciso segundo: Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.

**Numeral 2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Con fundamento en el artículo 1 y el 2 de la constitución política de Colombia, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de estos principios para proponer por el establecimiento de las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre propietarios o tenedores.

**Numeral 3.** Este principio lo deben adecuar al régimen de propiedad horizontal y eliminar el principio de la Autonomía de la voluntad privada.

**5. 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 los derechos de defensa, contradicción e impugnación.

**10. Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten (coloquen etc) barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

**11. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos.** Los propietarios y tenedores de animales domésticos TENDRÁN el deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley.

**Artículo 3. DEFINICIONES.** Solicitaría a los ponentes eliminar la definición y por ende la regulación legal de la agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles debido a que va generar más problemas que soluciones en este régimen especial de propiedad. Se incluye la definición de Multijunta.

Eliminaría la definición y regulación de los bifamiliares sujetos a propiedad horizontal debido a que se van a cobrar impuesto por construir una casa de 2 pisos.

El conjunto en su definición en este proyecto de la ley se debe cambiar de 2 bienes privados por 20 unidades privadas, no tiene ninguna justificación que una casa de 2 pisos se considere como un conjunto, cuando ni siquiera debería ser un edificio

Definición de contratista en propiedad horizontal y posteriormente se debe reglamentar los temas de contratación en propiedad horizontal para evitar problemas de corrupción o malos manejos de las expensas comunes.

Definir la participación en propiedad horizontal de propietarios y sus delegados como un derecho la cual debe promoverse por parte de los directivos y no como una obligación.

Recomiendo que se defina los siguientes términos en propiedad horizontal: La convivencia, la solución de conflictos, la seguridad y la solidaridad.

**Capítulo II**

Numeral 9 del artículo 5 (contenido de la escritura o del reglamento de propiedad horizontal), del proyecto de ley:

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección, control y convivencia y solución de conflictos de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Eliminar los artículos 7ª y 7B sobre propiedad horizontal por niveles y su reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles.

**Capítulo III**

**Usos de las TIC**

Se conserva el propuesto en el proyecto de reforma y adición a la ley 675/01.

**Capítulo IV**

**Contenido de la escritura o reglamento de PH**

Se Conserva la propuesta del proyecto de ley.

**Capítulo V**

Propiedad Horizontal por Etapas Se conserva lo

propuesto en el proyecto de ley.

**Capítulo VI**

**Registros y Certificaciones**

Se debe separar los registros ante las cámaras de comercio y las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales o municipales. **Capitulo VII**

**Causales de Extinción y Exclusión de la PH**

Separar las causales de extinción de la persona jurídicas de las exclusiones de la propiedad horizontal.

**Capitulo VIII**

**Seguros y Contratación en Propiedad Horizontal**

Separar los temas de seguros de diferentes clases en PH y la contratación la cual formulo lo siguiente:

1. Contratación de Servicios como el de administrador, revisor fiscal, contador, vigilancia privada o aseo con persona naturales o jurídicas.
2. Contratación de Obras y las responsabilidades las asambleas de propietarios en cuanto las modificaciones de los bienes comunes, la autorización al administrador según la ley y el reglamento de propiedad horizontal las responsabilidades del administrador como conservación y mantenimiento, contratación de reparaciones y su seguimiento, la obtención de recursos y las obras urgentes.
3. Obras de menor y mayor cuantía y las modalidades de contratación como precio y plazos fijos, precios unitarios, por administración delegada, contratación de mano de obra, contratación directa.
4. Se debe exigir concurso, procedimientos, las garantías a través de suscribir pólizas e implementar los términos de referencia para contratos de mayor cuantía.

**Capitulo IX**

**Bienes Privados**

Se puede conservar la propuesta del proyecto de ley de adición y reforma.

<p style="text-align: center;"><b>Capítulo X</b> <b>Bienes Comunes</b></p> <p>Se conserva lo propuesto en la reforma y adición a l ley 675/01.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo XI</b></p> <p>Obligaciones de los Propietarios y Copropietarios</p> <p>Se debe desarrollar los derechos (como la participación) y las obligaciones de los propietarios de bienes o unidades privadas y los derechos, las obligaciones y prohibiciones si es del caso de los copropietarios en las zonas comunes, separando en artículos de los derechos, las obligaciones y las prohibiciones.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo XII</b></p> <p>Directivos de los Edificios y Conjuntos</p> <p>Asamblea, Consejo, Administrador, Revisor Fiscal y Comité de Convivencia (mediador de Conflictos en propiedad horizontal)</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo XIII</b></p> <p>Asamblea de Propietarios o Copropietarios, Representantes o Delegados</p> <p>Reforma al artículo 39 de la ley 675 de 2001.</p> <p>39.1. Asambleas Ordinarias. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez el año en la fecha señalada en el reglamento de PH o en silencio de este dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal para tratar los siguientes temas: 1. Examinar la situación general de la persona jurídica en los aspectos, administrativos, económicos y financieros, jurídicos, operativos (zonas comunes) y de seguridad y convivencia. 2. Efectuar os nombramientos que le corresponde a la asamblea ordinaria y 3. Poner a consideración de la asamblea para aprobar o improbar el presupuesto del año siguiente y los estados financieros del ejercicio anterior.</p> <p>39.2. Asambleas extraordinarias. Se conserva el inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 no solo por las necesidades urgentes o imprevistas del edificio o conjunto sino quien las puede convocar y se requiere del quorum calificado para tomar decisiones de acuerdo con la propuesta de reforma a la ley 675/01. Se debe definir que es urgente o imprevisto para evitar problemas.</p> <p>39.3. Las Convocatorias. La efectuará el administrador con una antelación no inferior a 15 días calendario y en forma excepcional la convocara el consejo cuando el administrador no la realice. El reglamento de propiedad horizontal puede limitar los poderes en edificios y conjuntos.</p> <p>Además, se tiene en cuenta los parágrafos 1 y 2 del artículo 39 de la ley 675/01.</p> <p>39.4. Los conjuntos que superen las 200 unidades podrán desarrollar la figura de los delegados en los reglamentos de propiedad horizontal por torres, bloques o interiores debido a la dificultad e inoperancia de la dificultad de cumplir con el quorum establecido por la ley de propiedad horizontal para convocar a más de 200 propietarios o sus delegados.</p> <p style="text-align: center;"><b>CLASES DE ASAMBLEAS SEGÚN LA LEY</b></p> <p>Clases de Asambleas: 1. Reuniones: Ordinarias, Extraordinarias, Por derecho Propio, de segunda Convocatoria y NO Presenciales, y 2 Decisiones: Por Comunicación Escrita, En reuniones NO Presenciales, Quórum y Mayorías y Con mayoría Calificada.</p> <p><b>PROPONGO QUE LA MULTIJUNTA SE DEBE ELIMINAR DE ESTA REFORMA A LA LEY 675 DE 2001 Y DEBEN QUEDAR LAS ASAMBLEAS.</b></p> <p><b>PROPONGO A TRAVÉS DE UN PROYECTO DE LEY PROFESIONALIZAR LA ACTIVIDAD U OFICIO DEL ADMINISTRADOR O COMO MÍNIMO QUE SEA UNA CARRERA TECNOLÓGICA con Aval del ESTADO.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo XIV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</b></p> <p>Numeral Primero del artículo 55 del proyecto de Ley. <b>FUNCIONES:</b> Supervisar y evaluar mensualmente la gestión del administrador en los aspectos administrativos, económicos y financieros, jurídicos, operativos (zonas comunes) y de seguridad y prevención, de convivencia y de solución de conflictos. Además de</p>	<p>evaluar mensualmente la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea ordinaria. Capítulo XV</p> <p style="text-align: center;"><b>FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR</b></p> <p>El administrador al ser nombrado debe presentar al consejo o a la asamblea un plan de trabajo en los aspectos administrativos, económicos y financieros, jurídicos, operativos (áreas comunes), de seguridad y prevención y de convivencia y solución de conflictos, además durante el mes siguiente a su posesión realizar un diagnóstico en loa aspectos anteriormente mencionados ante el consejo o la asamblea.</p> <p style="text-align: center;"><b>TÍTULO II</b> <b>Capítulo I</b> <b>Convivencia y Solución de Conflictos</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Artículo 42 del proyecto de Ley modificatorio del artículo 58 de la ley 675/01.</b></p> <p><b>Numeral 1. COMITÉ DE CONVIVENCIA.</b> Es un mediador de conflictos en propiedad horizontal el cual debe estar capacitado (en mediación y propiedad horizontal) y vigilado por el Estado para atender conflictos vecinales en los edificios y conjuntos de uso residencial donde las partes deciden el conflicto y no el comete de convivencia el cual es un facilitador y puede fortalecer las relaciones de vecindad a través de talleres que promuevan la sana convivencia con el apoyo de la administración del multifamiliar y así evitar la violencia para resolver conflictos.</p> <p>Parágrafo 1. El comité de convivencia como mediador de conflictos en los multifamiliares será elegido anualmente por la asamblea ordinaria o por el consejo de administración para un periodo de un año reelegible para un periodo siguiente y están integrado por un numero de dos o tres miembros.</p> <p>Parágrafo 2. Los directivos del edificio y conjunto de uso residencial deberán capacitarlos en temas como la mediación y conciliación equidad y en temas relacionados con la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 3. Si las partes llegan a acuerdos se puede suscribir actas de mediación firmadas por las partes y el comité de convivencia o su presidente y secretario. El acta se asimila o tiene efectos de un contrato de transacción. Si las partes no llegan a ningún acuerdo el comité de convivencia expedirá una constancia.</p> <p>Parágrafo 4. En ningún caso el comité de convivencia podrá imponer sanciones a las partes que acudan voluntariamente a la audiencia de mediación.</p> <p>Parágrafo 5. No es requisito de procedibilidad para acudir a otros mecanismos alternos o a la autoridad competente, además el comité puede realizar sus propias reuniones donde pueden tomar sus propias decisiones para elabora su reglamento interno y su plan de trabajo anual.</p> <p style="text-align: center;"><b>NUMERAL 2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS MASC.</b> Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.</p> <p>Los mecanismos alternos de solución de conflictos son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediación. La del Comité de Convivencia, Comunitaria, Policial y Penal.</li> <li>2. Conciliación en Derecho y en Equidad. Artículo 116 de la constitución política de Colombia y desarrollado por la ley 23 del 91, 448 del 98 y 640 de 2001.</li> <li>3. Amigable composición. Ley 1563 de 2012. Art 59 Definición, Art 60 Efectos y Designación y Art 61 Procedimiento.</li> <li>4. Arbitraje o Arbitramento Nacional e Internacional Ley 1563 de 2012.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>OTRAS AUTORIDADES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- De Policía según Código Nacional de Policía Ley 1801 de 2016.</li> <li>2.- Autoridades Administrativa, Superintendencias de comercio, de vigilancia etc.</li> <li>3.- Casas de Justicia, Consultorios jurídicos de las facultades de derecho de las universidades vigiladas por Ministerio de educación nacional, Centros de conciliación autorizados por el Ministerio de Justicia y del Derecho.</li> </ol>
<p>4.- Jurisdicción especial de Paz artículo 257 de la constitución política de Colombia y regulada por la ley 497 de 1999.</p> <p>5.- Comisarías de Familia y el Instituto de Bienestar Familiar.</p> <p>6.- Fiscalía General del Nación para denunciar delitos consagrados en el código penal y especialmente los relacionados con la violencia intrafamiliar, la cual no tendera competencia el comité de convivencia.</p> <p>Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver conflictos referidos al presente artículo, se tramita por el proceso previsto en el artículo 390 de Código General del Proceso.</p> <p><b>EL COMITÉ DE CONVIVENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL ES PARA MEDIAR CONFLCTOS VECINALES EN LOS EDIFICOS Y CONJUNTOS DE USO y no para promover la participación para eso están los organismos institucionales como el IDPAC en Bogotá y lo demás mecanismos de participación ciudadana.</b></p> <p><b>Artículo 58A°. MANUAL DE CONVIVENCIA.</b> La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo con sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales y legales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior teniendo en cuenta las políticas de solución de conflictos y dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p><b>El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia y la promoción de los mecanismos alternos de solución de conflictos comunitarios o de justicia en equidad y los principios y valores éticos a través de talleres, fortaleciendo las buenas relaciones.</b></p> <p>El Ministerio del Interior y de Justicia y del Derecho, las secretarías de Gobierno o Seguridad y Convivencia, las Casas de Justicia, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación en temas de propiedad horizontal y mecanismos alternos de solución e conflictos a los órganos de dirección, administración, control y convivencia de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia. Los manuales de convivencia deben promover la convivencia pacífica, la resolución de los conflictos, la promoción de los derechos y su dignidad humana, además de regular el funcionamiento del comité de convivencia como mediador y las clases de conflictos que deben atender si las partes los solicitan.</p> <p><b>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, Comités o Comisiones de Asamblea o Consejo, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal o usuaria de esta.</b></p> <p>Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas. En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual de convivencia que regule los conflictos y su resolución pacífica, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal.</p> <p>No se tiene en cuenta los conflictos con las Multijunta y menos darle competencia a través de este proyecto de ley a jueces de paz, conciliaciones y mediadores en equidad como lo propone este proyecto.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo II</b></p> <p>Clases de sanciones por Incumplimiento de Obligaciones NO Pecuniarias</p> <p>Se conserva lo propuesto en el proyecto de ley sobre reforma y adición</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo III</b></p> <p>Artículo 47, 48 y 49 del proyecto de ley: Accesibilidad de personas con discapacidad.</p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO III</b> <b>DISPOSICIONES VARIAS DEL PROYECTO DE LEY</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo I</b></p> <p>Se conserva el registro de administradores según proyecto de Ley del artículo 51 hasta el 56</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo II</b></p> <p>Del artículo 57 hasta el artículo 62 del proyecto de Ley sobre las infracciones y sanciones al Administrador</p> <p>Se conserva también el artículo 63 del proyecto de Ley</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo III</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Inspección, Vigilancia y Control</b></p> <p>La segunda Instancia de las alcaldías distritales o municipales debe quedar en cabeza del ministerio del Interior donde se respete el debido proceso al imponer las sanciones contra los administradores.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo IV</b> <b>Régimen Comunitario</b></p> <p>Se conserva el articulado del proyecto de ley sobre la participación en los consejo locales y nacionales de PH.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo V</b></p> <p>Se conserva el articulado sobre hospedaje y alojamiento en propiedad horizontal</p> <p style="text-align: center;"><b>TÍTULO IV</b> <b>Disposiciones Finales</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo I</b></p> <p>Se deben eliminar las parcelaciones en la ley 675 de 2001 y en el proyecto de reforma y adición debido a que las parcelaciones o lotes no tienen zonas o áreas comunes y si las tiene deber regularse en un capítulo aparte con varios artículos del presente proyecto de Ley.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo II</b></p> <p>En otro capítulo debe desarrollarse los temas ambientales teniendo en cuenta las políticas y normatividad nacional y local como al de Bogotá sobre temas de aseo, reciclaje, siembra de árboles y demás que desarrolle los temas ecológicos desde la fuente y de los depósitos de basuras en edificios y conjuntos.</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo III</b></p> <p>Sobre el régimen de transición deberá ser como mínimo de 3 años y su vigencia y derogatorio se puede conserva como lo establece el proyecto de Ley.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARNULFO POLANCO QUINTERO</b></p> <p style="text-align: center;">Calle 23C No 70-50 Interior 18 Apto 402 de Bogotá, D.C. Celular 3118674799 y 4160138</p> <p style="text-align: center;">Correos Electrónicos: <a href="mailto:arnulfopolanco@yahoo.com">arnulfopolanco@yahoo.com</a> y <a href="mailto:arnulfopola1@hotmail.com">arnulfopola1@hotmail.com</a></p> <p style="text-align: center;">Exjuez de paz elegido en Ciudad Salitre y Exconsejero Local de PH de Fontibón Con experiencia y conocimiento en PH en más de 20 años en Bogotá, D.C.</p>

19/4/22, 12:10 Correo de UTL Angélica Lozano - Re: Audiencia Pública de propiedad horizontal

**M Gmail** Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Re: Audiencia Pública de propiedad horizontal**  
1 mensaje

**Camilo Lozano** <camilolozanocontadorp@gmail.com> 19 de abril de 2022, 08:50  
Para: contacto@angelicalozano.co

Buen día Dra Angélica

Gracias por concedernos este espacio para manifestar nuestras inquietudes; Como primer punto considero necesario y relevante modificar la figura que trae el **ARTICULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo**, puesto que los Constructores y las Copropiedades la han utilizado como una estrategia comercial y de trampa vender espacio como parqueaderos y terrazas y 2, para evadir impuestos y gravámenes de registros.


Nosotros particularmente compramos un apto en Bogotá, localidad de Engativá barrio santa rosita, la torre unifamiliar tiene 2 parqueaderos, para la cual, cuando lo adquirimos nos indicaron que si queríamos comprar el parqueadero teníamos que cancelar 20 Millones más. Efectivamente lo compramos y cuando nos entregaron el apto o sorpresa el certificado de tradición y libertad indicaba que dicho parqueadero contaba con la figura de "bien de uso exclusivo", así mismo hacen con otros espacios, como terrazas y otras zonas que realmente son comunes o no lo son privadas pero dejan vacíos jurídicos con estas figuras.

Por otro lado, el resto de las propuestas realizadas van a cordé con la actual económica y aspecto social del país, era necesario reformar una Ley de más de 20 años.

**Cordialmente;**  
**Camilo Andrés Lozano Ussa**  
Cel: 314 403 0969

Antes de imprimir Piensa en el Medio Ambiente... Recicla... :D

El mar, 19 abr 2022 a las 7:50, UTL Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co> escribió:



Señor(a) Camilo Lozano reciba un cordial saludo,

Quiero agradecer su interés de participar en la audiencia pública de propiedad horizontal que se realizará el próximo 21 de abril a las 10:00 a.m. en el Salón Guillermo Valencia del Capít Nacional (primer piso).

Para formalizar su participación en la audiencia de manera presencial o virtual, de conformidad con el reglamento del Congreso, usted deberá enviar un documento en el que exponga lo que abordará en su intervención.

Este documento deberá ser enviado al correo electrónico: [contacto@angelicalozano.co](mailto:contacto@angelicalozano.co), recuerde que podrá hacerlo hasta el miércoles 20 de abril a las 12:30 p.m. Después de que haya enviado la información correspondiente le confirmaremos su intervención ese mismo día por la tarde.

¡Gracias por fortalecer este espacio de participación ciudadana!

de la comisión en el estudio que deba realizar de dicho documento, entre ellos es necesario indicar los siguientes aspectos de vital importancia:

- Regulación del oficio del administrador

Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección, vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de Inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.

No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional

Para determinar qué implica riesgo social la Corte Constitucional en la Sentencia C-756 de 2008, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.
- b. El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.




Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la Sentencia C-166 de 2015, a Sala Plena de esta Corporación precisó que el concepto de riesgo social ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría permite a las personas y a las instituciones prever situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»

Aunado a lo anterior, el artículo 96 del proyecto de ley señala que: los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. Un sistema que se autalimenta de las sanciones impuestas no garantiza la debida imparcialidad en la toma de decisiones frente a las excesivas multas que el proyecto de ley consagra, las cuales van desde 10 UVT hasta 5000 UVT, cifras que supera con creces las sanciones de los abogados y contadores (carreras que cuentan con un pensum académico, un estatuto de ética y un cuerpo colegiado propio con la capacidad de sancionar el comportamiento de aquellos profesionales que no cumplan cabalmente con su deber)

En el proyecto de ley no se cumple ninguno de los elementos indicados por la Corte Constitucional para que el Estado pueda controlar el oficio de administrar propiedad horizontal, es importante señalar que uno de los requerimientos constitucionales para que el Estado procure la uniformidad en la realización de este oficio, por cuanto es casi imposible ya que la propiedad horizontal es un universo en el cual confluyen diversos tipos de propiedad horizontal, los cuales no se administran de la misma forma existen copropiedades residenciales, hoteleras, comerciales, medicas, industriales, entre otras, lo cual hace casi imposible la estandarización de la prestación del servicio, que a la fecha es definido como

19/4/22, 12:10 Correo de UTL Angélica Lozano - Re: Audiencia Pública de propiedad horizontal

**Conozca aquí nuestra reforma del régimen de propiedad horizontal**

**Angélica Lozano**

¿Te gusta nuestro boletín? ¡Agrégalo a tu bandeja de entrada principal o márcalo como favorito!

Este e-mail se envió a [camilolozanocontadorp@gmail.com](mailto:camilolozanocontadorp@gmail.com)  
**Tú tomas las decisiones:** [actualiza tus preferencias.](#)  
[Consulta nuestra política de privacidad & datos](#)  
[Ver en navegador](#) | [Cancelar suscripción](#)

Bogotá, 18 de abril de 2022

Señores  
COMISIÓN PRIMERA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Congreso de la República  
Ciudad

REF. Proyecto de ley 511 de 2021 reforma a la ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal

Cordial saludo,

De manera atenta y conforme al: texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley N° 301 de 2020 cámara "por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".

Como gremio observamos en el articulado situaciones que pueden generar un perjuicio grave para el ecosistema que se genera en la propiedad horizontal (afectado a los propietarios, residentes, administradores) elementos que podrían ser subsanados por parte

un oficio de libre ejercicio, mecanismo que de prosperar debería ser tratado mediante un decreto reglamentario y no mediante un proyecto de reforma de ley, mediante el cual se establezcan los siguiente tópicos de manera clara.

- a. Se determine si realmente el oficio de administrar propiedad horizontal reviste un riesgo social.
- b. Se establezca de manera adecuada la reglamentación del oficio del administrador. (que debe ir más allá de señalar funciones legales como lo que se pretende en el artículo 51 y 94 y siguientes del mencionado proyecto de ley)
- c. Regular las garantías que se deben prestar a las copropiedades con el ejercicio de administración (reglamentar el artículo 50 de la ley 675 de 2001)
- d. Generar una regulación en la cual se incluya a las personas jurídicas que tiene como objeto social la administración de propiedades horizontales.
- e. Generar un ente disciplinario que cuente con los conocimientos necesarios respecto al oficio del administrador, que garantice la imparcialidad y que su sostenimiento no se derive de las multas que pueda imponer.

Es importante señalar que tanto el registro establecido dentro del proyecto de ley como las sanciones que se imponen al administrador, hacen que sea inviable la inscripción de personas jurídicas cuyo objeto social gira en torno a la administración de propiedad horizontal, por cuanto no establece ni la forma en la cual se debe tener en cuenta el registro de estas personas jurídicas, ni tampoco la forma en la cual opera el régimen disciplinario establecido en el articulado del proyecto de ley 511 de 2021.

- La propiedad horizontal es una entidad civil sin ánimo de lucro privada, razón por la cual y conforme a su naturaleza no puede establecer órganos de gobierno por cuanto no tiene relación alguna con el Estado u organizaciones públicas, así las cosas, en el artículo 4 del proyecto de ley, en el cual se realiza la recopilación de las definiciones que deben tenerse en cuenta a la hora de interpretar la ley, se realiza de manera múltiple la mención a órganos de gobierno y órganos de administración lo que puede llevar a una confusión al perder de vista la naturaleza de la entidad civil sin ánimo de lucro PRIVADA, no se evidencia el motivo por el cual se emplea este vocablo alusivo al Estado o entidades públicas, conforme a la definición de la Real Academia de la Lengua.

Frente al principio de 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, se pierde de vista el límite de la propiedad privada entendido como la función social que presta, respecto a que se puede limitar en aras de garantizar el bienestar común, este principio debería enmarcarse solo en las copropiedad que tienen un uso comercial o industrial, limitando de manera expresa a aquellas copropiedades cuya su destinación es residencial.

El proyecto de ley incluye la alusión al Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley, por lo tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignarse una matrícula inmobiliaria independiente. Por ser un área que no pertenece a la propiedad horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.

Respecto a esta mención que se hace en el artículo 3 de la ley 675 de 2001, surgen distintos interrogantes ¿Qué implicaciones tiene esta área restante frente a las copropiedades que tienen su licencia de construcción por etapas?, ¿cuál será la carga que debe asumir la comunidad frente a riesgos de seguridad, iluminación, mantenimientos, desarrollo del sector entre otras? ¿Cuál será el límite para las constructoras frente al uso o no usos de estas áreas de futuro desarrollo? y ¿qué relación tienen con la oferta comercial y cuál será el mecanismo previsto para evitar publicidad engañosa conforme a los derechos del consumidor inmobiliario?

- **Multijuntas** El proyecto de ley tanto en su acápito de definiciones como en el articulado se establece un órgano de gobierno y se utiliza como sinónimo de la asamblea general de propietarios, no obstante, se evidencia que la multijunta es un órgano exclusivo de aquellas copropiedades que tienen su organización a través de niveles y que no aplica para la generalidad de las propiedades horizontales, sin embargo, la construcción de la totalidad del articulado del proyecto de ley no se observa que exista una definición clara de este órgano de administración jerarquizado exclusivo de aquellas propiedades horizontales desarrolladas por niveles.

Se observa en el artículo 49B lo siguiente: Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.

Lo que se observa es que le da la capacidad a la propiedad horizontal de primer nivel de afectar de manera directa a las demás propiedades horizontales que hacen parte de la copropiedad por niveles, esta situación sin límite y sin una definición clara puede generar problemas aún más graves de convivencia que los que actualmente ostentan las propiedades horizontales por etapas, por cuanto la multijunta se podrá convertir en un órgano de dirección que no tiene la necesidad de observar las directrices o necesidades de las demás personas jurídicas que hacen parte de este modelo que se crea a partir del proyecto de ley que modifica la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal por niveles y la forma como se aborda en el proyecto de ley coloca en riesgo de sobre densificación de la población en las propiedades horizontales, sin que exista garantías para los nuevos propietarios, en especial para aquellas copropiedades residenciales.

- **Del recibo de bienes comunes de uso y goce general**

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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Se hace necesario, indicar que este artículo no solo va en contra de toda ética, sino que abre la puerta para que los constructores terminen entregando las áreas comunes en las condiciones que ellos quieran sin análisis técnicos. Es un yo con yo que no debe ser. Que finalmente termina perjudicando a la comunidad y a la misma persona jurídica en su patrimonio.

Si en el articulado se expresa que el administrador provisional es el (propietario inicial) no debería permitirse que quien genere el recibo de las áreas comunes sea el mismo constructor de la propiedad horizontal, lo anterior en pro, de garantizar la objetividad e imparcialidad en el proceso de entrega.

El artículo 15 del proyecto de ley señala en su parágrafo lo siguiente:

Parágrafo 3°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados

No obstante, en su redacción deja por fuera a las propiedades horizontales mixtas y comerciales, razón por la cual el proyecto genera una situación de condiciones desiguales en los diferentes tipos de propiedad horizontal, sin ningún motivo expreso del por qué esta situación se plantea así.

También por vía de la ley de propiedad horizontal se debe exigir que para poder ejercer la actividad el administrador debe tener pólizas globales de

- 1 de responsabilidad civil
- 2 de manejo
- 3 de cumplimiento
- 4 si tiene personas a cargo de salarios
- 5 de Administración y operación
- 6 de manejo

Con base en lo expresado anteriormente, de manera respetuosa solicitamos se archive el presente proyecto de ley 511 de 2021 y se realice un proceso concertado con los diferentes actores de la propiedad horizontal, que garantice la reforma de la ley 675 de 2001 atendiendo las reales necesidades del sector de la propiedad horizontal.

- Aspectos relevantes de la propiedad horizontal que no son abordados en el proyecto de ley 511 de 2021
- **Personería jurídica**  
Actualmente, las alcaldías locales y municipales realizan la consignación de una fecha de vencimiento o periodo en el que un administrador realiza la representación legal de la persona jurídica, lo cual genera traumatismos en la representación legal, por cuanto la copropiedad se queda acéfala durante el periodo de renovación, teniendo en cuenta que una persona jurídica no puede carecer de representante legal lo cual genera que un certificado de existencia y representación legal no tenga fecha de vencimiento, razón por la cual el representante legal que se encuentre inscrito lo será hasta que sea inscrito otro representante legal o se actualice la información, conforme a las directrices contenidas en el Código de Comercio.
- **Seguros**  
Se solicita que el Estado tome responsabilidad respecto a los daños que se generan en estas copropiedades por actos tales como terrorismo, asonada o actos vandálicos de marchas sociales, estableciendo un seguro obligatorio por parte del estado que cubra este tipo de riesgos.
- **Del revisor fiscal**  
Se establezca la inhabilidad respecto a la imposibilidad que el revisor fiscal asuma la representación legal de la copropiedad, de forma inmediata, sin un periodo de gracia, el cual no puede ser inferior a cinco (5) años.

Sin otro particular

- **Funciones del administrador**

En el numeral 2 del artículo 51 se incluye la siguiente obligación:

2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Dicha situación planteada en el numeral segundo Solo abre la puerta para el incumplimiento de las normas urbanísticas, por que esperar a la Asamblea y la entrega esto se debe ver como vicios ocultos. Si hay cambios en los diseños y por ende en las licencias deben ser reportados antes de la entrega al consumidor final.

No obstante, es importante señalar, que dentro de la construcción del proyecto de ley no se evidencia que el administrador cuente con las herramientas necesarias para el cumplimiento de dicha función (conocimientos técnicos, presupuesto para contratar el personal idóneo) ante la imposibilidad material de cumplir con esta función por sí solo, es inviable que en relación con el artículo 94 del mismo proyecto se sancione al administrador con una cifra que puede ir hasta los 5000 UVT (190.000.000 a 2022)

- **De la vivienda turística**

Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal, señala la posibilidad de la prestación de estos servicios en la copropiedad siempre que no exista prohibición expresa en el reglamento de propiedad horizontal, señalando que se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble.

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, dejando por fuera las regulaciones contenidas en los Decretos 1074 de 2015 y 2119 de 2018, que exigen una serie de actuaciones por parte de la copropiedad que deben ser sufragadas por los propietarios de los inmuebles que quieren ejercer dicha actividad dentro de la copropiedad (mecanismos para prevenir el turismo sexual, libro de huéspedes, protección de los menores, seguridad de los turistas, entre otros) es importante, establecer cuál será la responsabilidad del administrador de propiedad horizontal, por cuanto actualmente dicha responsabilidad va más allá de ser el registro turístico Check in está en determinar que debe hacer cuando se comenten delitos relacionados con trata de blancas, pornografía infantil, estupefacientes, la certificación de registro nacional de turismo, la responsabilidad civil y penal solo se le impone al administrador pero no al propietario del bien inmueble o las inmobiliarias, esto que ya está reglamentado debe ser responsabilidad del propietario y de la inmobiliarias, velar por que se cumplan las normas es responsabilidad del administrador, pero quienes deben hacer el control de ingreso debe ser un profesional en materia de turismo y manejar módulos de contribución para el cobro de las cuotas de administración por cuanto dicha actividad requiere servicios adicionales por parte de la administración, Aunado a lo anterior, se requiere contar con las garantías necesarias que permitan la protección de la copropiedad de cualquier eventualidad.

Las sanciones a los copropietarios que incumplen la norma y el reglamento cuando la vivienda turística no está autorizada en la copropiedad y sin embargo lo realizan así como a las sanciones a las mismas inmobiliarias.

- **Seguros:**

Omar Ortiz Lozano  
Presidente  
Aceph

Diana Carolina Ruiz  
Directora ejecutiva  
Aceph

Bogotá, D.C. abril 10 de 2022

**Dra. ANGELICA LOZANO**  
Senadora de la República de Colombia  
Audiencia Pública de Propiedad Horizontal.  
CIUDAD.

**ASUNTO: Ponencia para el proyecto de ley 301 C de 2020 y 511 S de 2021**  
Extiendo un caluroso saludo a toda la audiencia, celebro y felicito la iniciativa de mejorar, así como reglamentar el régimen de la propiedad horizontal Ley 675 de 2001. Quiero centrar mi ponencia en la dignificación de la profesión de la gerencia administrativa de la propiedad horizontal en Colombia. Toda vez que se ha sometido a los administradores (res) al escarnio público, dañando la imagen, el honor, la honradez y el buen nombre de quienes hacen la tarea con una excelente gerencia administrativa y este fenómeno se ha dado por que algunos pocos que se han dado a la tarea de jugar con el patrimonio de las comunidades de la PH incurriendo en la corrupción en distintas formas y eso a estigmatizado a los administradores, ahora todos son malos y se nos persigue, maltrata, discrimina, los requisitos y pruebas a veces para acceder a una administración en muchos de los casos se vuelven imposibles de cumplir. **"Vamos por la dignificación de la profesión de administrar en PH" horizontal"**

**Propuesta para el proyecto de ley 301-C 2020 hoy 511-S de 2021 en el senado de la república en ocho (8) criterios a saber:**

1. Idoneidad del administrador de la ph. Art. 50 Parágrafo 2 de la ley 675 de 2001.
2. Inspección vigilancia y control al administrador de la PH. (Somos Autorreguladores). No es necesaria una institución de esta naturaleza toda vez que por ser un regimen especial como autorreguladores el legislador a través de la ley 675 de 2001 le dejó ese privilegio a la asamblea general de propietarios para que, en lo que el legislador guardó silencio este lo regule a través del reglamento de la copropiedad.
3. Estabilidad contractual del administrador. Criterios de contratación. Causales de terminación del contrato. (Idoneidad del consejo de administración). Contratos que los terminan por simple capricho, porque no se cumplió por parte del administrador los caprichos personales de algunos consejeros y esto es motivo de terminar el contrato entre otras circunstancias.
4. Ergonomía Constructoras, presupuestos y buen trato. Es necesario Si exigir a las constructoras en el diseño de los proyectos diseñar la oficina de la gerencia

Página 31 de 643

Lonja Jurídicos  
e  
Transacciones Médicas

administrativa, sala de juntas en espacios amplios. (si el proyecto es de trescientas (300) unidades, pues su salón social debe reunirse los trescientos para sus asambleas) Y no como pasa en la actualidad que el proyecto de trescientas unidades hace salones sociales para cien personas (100) imposible hacer su asamblea.

5. Honorarios. Plantear tarifas por estrato social, número de unidades, experticia, conocimiento entre otros.
6. Día Nacional del Administrador en Propiedad Horizontal en Colombia (día 2 de diciembre) Ley 95 de 1890 Art. 16.
7. Las multijuntas son un desacierto no es posible que el regimen pueda manejarse por niveles ya que cada copropiedad debe darse su propio reglamento por que se diferencia de las demás en sus necesidades, características, condiciones, diseño y comunidades.
8. No es concebible que la entrega de áreas comunes no esenciales sea del constructor a la administración provisional toda vez que esta es contratada por el mismo constructor es una locura se pierden las garantías, riesgo de violación a la norma urbanística entre otras.

Agradezco el espacio permitido. Espero una vez más, esta vez tengan eco estas propuestas. Si el objetivo es mejorar la calidad de vida de la familia PH, estoy seguro que esta vez seremos escuchados y se contemplaran en el proyecto objeto de esta audiencia. Mil gracias Dios les bendiga.

Cordialmente.

Representante Legal

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

WHATSAPP 3202680084

*"Que es vivir en propiedad horizontal"*



Bogotá, 20 de abril de 2022

Señora  
Angelica Lozano  
Ciudad

Asunto: Participación en audiencia pública reforma ley 675 de 2001.  
A continuación, esbozo algunos de los temas que considero son importantes para ahondar dentro de la reforma de la ley 675 de 2001.

**1. Artículo 4 de la reforma (modifica artículo 3). Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles.**

Uno de los problemas que existen en la propiedad horizontal es aceptar de plano los reglamentos de propiedad horizontal, eso actualmente ya es un problema, debido al abuso de algunos constructores quienes incluyen cláusulas leoninas, abusivas, en donde incluso la gran mayoría se abrogan facultades como exonerarse de las cuotas de administración, lo cual es abiertamente ilegal. Ahora bien, en la propiedad horizontal por niveles se les da una importancia muy alta a los reglamentos de primer nivel, lo cual me parece bien, pero la norma debería establecer que al momento del sometimiento al régimen de propiedad horizontal por niveles debe ser obligatorio la existencia de dicho reglamento de primer nivel para que a su vez pueda ser de conocimiento tanto de los desarrolladores, de los proyectos de segundo nivel y de los compradores de esos mismos proyectos.

**2. Artículo 5 de la reforma adiciona artículo 3º. parágrafo.**

No se entiende cual es la diferencia entre la clasificación de todas las copropiedades y una de uso mixto la cual el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, ya que es una copropiedad poco utilizada en Colombia y no se entiende porque solo esta, tiene la obligatoriedad de tener disponible la información contable, presupuestas, actas y contratos, como mínimo 15 días hábiles antes de la reunión donde se aprueban dichas cuentas, ya que todas las copropiedades deberían tener esta aplicación normativa la cual considero que no deberían ser en días hábiles ya que la ley establece 15 días como mínimo para citar a una asamblea ordinaria y son días calendario, entonces iría en contravía, ya que, si por un lado se requieren 15 días calendario para citarlas y por otro, 15 días hábiles para poner en disposición las cuentas se va a generar un vacío jurídico controversial.

**3. Artículo 6 de la reforma (modifica el artículo 5). Parágrafo 5.**

Al momento de entregar cada inmueble no solamente se debe entregar lo enunciado en este parágrafo, sino que la constructora debe entregar los planos arquitectónicos y estructurales

**4. Artículo 17º. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.**

El artículo 24 siempre ha sido uno de los mayores problemas debido a los vacíos que este genera en la entrega de los bienes comunes por parte de las constructoras a los nuevos propietarios, es por todos conocidos que las constructoras se encuentran en una posición dominante frente a los propietarios, quienes, al momento de reclamar la entrega de los bienes comunes o sus garantías, se ven enfrentados a los términos de prescripción establecidos en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

El citado artículo 8 es claro indicando que las garantías generales para la entrega de inmuebles son de un año, lo cual no estaría en discusión, sin embargo, la ambigüedad y la falta de claridad de la actual ley de propiedad horizontal genera un abuso en su libre interpretación por parte de las empresas constructoras en nuestro país.

Igual sucede con este proyecto de ley cuando indican que los bienes comunes esenciales (mas del 90% de los bienes comunes esenciales se presumen entregados con la entrega de los bienes privados según las actas de aquellos. Porque a una persona al momento de hacerla la entrega de sus apartamentos, la constructora y la ley pretenden hacer entrega de todos los bienes comunes de la copropiedad, inclusive de bienes comunes inexistentes o que se encuentran en zonas diferentes a su apartamento.

Al momento de hacer la entrega a un nuevo propietario de parte de la constructora, este por lo menos tiene la oportunidad de revisar sus acabados, sus instalaciones eléctricas e hidráulicas, sus dependencias, pero, es imposible que la ley lo obligue a recibir bienes comunes ESENCIALES, sin siquiera revisarlos, sin tener en sus manos, los planos arquitectónicos, eléctricos, hidráulicos, los estudios, diseños, eléctricos hidráulicos, estructurales, e inclusive los llevan a que hagan una aceptación de recibo de bienes comunes donde no tiene la experticia suficiente para recibirlos.

Por lo anterior, el artículo 24 debe ser concreto y establecer desde cuando se entrega los bienes comunes esenciales y que sean entregados real y efectivamente a la persona o personas que designe la asamblea y al administrador definitivo para que sea esta persona la legalmente capaz o facultada para hacer las reclamaciones de las garantías porque cuando la constructora entrega la administración provisional ya ha pasado as de un año t todas las garantías, los nuevos propietarios las han perdido al momento de reclamarlas porque el termino ha prescrito, eso violenta el debido proceso.

El último aspecto a recalcar es que las constructoras niegan la entrega de todos y cada uno de documentos y estudios de la copropiedad debido a que el artículo 24 solamente indica la entrega de garantías y algunos documentos sobre redes de servicios públicos.

Un conjunto o un edificio es una construcción que debe estar amparada con una serie de planos, como los arquitectónicos, los urbanísticas, estructurales, hidráulicos, eléctricos, récord hidráulicos y eléctricos, planos de propiedad horizontal, planos de la ruta de evacuación, estudio de suelos, diseño de cálculo estructural, diseño eléctrico, diseño hidráulico, etc, los cuales deben ser entregados a la administración de manera obligatoria por el constructor, pero como no están nombrados en el artículo 24 actualmente las constructora dicen que no es obligación entregarlo y dejan a las copropiedades si una información vital inclusive para que sea analizada al momento de hacer la revisión de los bienes comunes para efecto de sus garantías, necesario para dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 24 B de este proyecto.

Por lo anterior sugiero discutir acerca de dicho artículo y las adiciones.

**5. Artículo 56º. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001.**

Considero que se limita el acceso a la inscripción del registro a todos los administradores y administradoras, y por ende a ejercer su profesión, que a la fecha y antes de la nueva reforma y de la creación del régimen de registro de los mismos, actualmente han cumplido con su labor de capacitarse por medio de las asociaciones como, las Lonjas de propiedad horizontal, las Alcaldías, ya que se excluye todo centro de capacitación ya sea público o privado que no esté avalado por el Ministerio de Educación.

Hecho anterior que diverge de la realidad, ya que en la actualidad miles de administradores y administradoras utilizan centros privados y agremiaciones para capacitarse debido al vacío mismo de la ley, por lo anterior, con este artículo tendrían que obviar y olvidar sus estudios anteriores, hecho que no solo incurría en trámites administrativos sino en gastos de dineros a los administradores ya administradores que han sido juiciosos y responsables con su capacitación, incluso antes de la creación de este órgano por medio de la presente reforma

Cordialmente

**CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA**  
**CC. 79243504**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**LONGJA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA**

21/4/22, 22:07

Correo de UTL Angélica Lozano - SOLICITUD INICIO REGULACIÓN ASAMBLEAS NO PRESENCIALES



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**SOLICITUD INICIO REGULACIÓN ASAMBLEAS NO PRESENCIALES**

1 mensaje

**CARLOS SEPULVEDA** <carlosfedericosm@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

21 de abril de 2022, 21:34

Respetada Dra. Angélica Lozano,

Aprovecho el contacto directo que Usted siempre ha tenido con sus seguidores y electores, informando de manera permanente las situaciones que a nivel nacional interesan a todos nosotros, con el fin de poner a su consideración el siguiente aspecto, para que si lo estima, se tramite la respectiva iniciativa legislativa:

1. Una de las medidas tomadas por el gobierno central, con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria provocada por las consecuencias que en la salud ha tenido el virus COVID-19, se centre en la posibilidad de que las asambleas de las copropiedades se pudieran llevar a cabo de manera virtual o no presencial (Decretos 398 de 2020 y Decreto 176 del 23 de febrero de 2021).

2. Con base en dicha norma, las copropiedades pudieron efectuar las asambleas los años 2020, 2021 y actualmente, 2022, de forma virtual, o mejor, no presencial, situación que ha hecho que se desarrollen plataformas confiables, económicas, y con todas las condiciones necesarias para garantizar la seguridad de los datos, información y conectividad, para su normal desarrollo.

Esta situación obviamente, no estaba contemplada en la regulación de las asambleas no presenciales (art. 44 Ley 675 de 2001), las cuales fueron contempladas para situaciones de necesidad de la copropiedad o del órgano colegiado, lo que generó que este tipo de asamblea tuviera limitaciones, como la de la necesidad de la asistencia del 100% de los asambleístas, para que las decisiones tuvieran efectos, la imposibilidad de tomar decisiones que requieren mayoría calificada y de modificar el orden del día, etc.

3. La realización de este tipo de reuniones no presenciales, ha hecho más cómoda su participación y en caso de las copropiedades con unidades numerosas, mucho más económica su realización frente a las asambleas presenciales, pues debemos recordar que en éstas últimas se debe suministrar alimentación a los asambleístas, alquilar sonido y a veces, alquilar salones de eventos, etc.

4. Sin embargo, las restricciones diseñadas por el legislador para este tipo de asambleas (no presenciales), han hecho que, dentro de las mismas, no se puedan tomar decisiones en temas, en ocasiones vitales para las copropiedades, pues tal como se aclaró anteriormente, las normas vigentes lo prohíben.

De acuerdo con lo anterior, mi propuesta tiene por objeto poner en su consideración, una iniciativa legislativa que busque reformar la Ley 675 de 2001, con el fin de que se eliminen las restricciones que actualmente tienen las asambleas no presenciales y otros temas que deben ser actualizados a la nueva realidad.

Con gusto, podría aportar con mi conocimiento de forma desinteresada, ya que como abogado, tengo experiencia en la regulación y funcionamiento de las copropiedades.

Espero tener respuesta a la anterior propuesta, a través de este correo electrónico.

Un saludo,

**CARLOS F. SEPULVEDA MARTINEZ**  
ABOGADO



Remitente notificado con Mailtrack

Bogotá 20 de abril de 2022

**Honorable Senadora de la Republica**  
**Doctora Angélica Lozano**  
Ciudad

**Asunto: Temario Participación Audiencia Publica PH**

Conforme al protocolo de participación me permito presentar los temas así:

**1- QUIENES PUEDEN SER CONSEJEROS EN PH: DEBIDO A QUE EXISTEN DIVERSAS INTERPRETACIONES QUE A LA FINAL AFECTAN A LA COPROPIEDAD.**

La ley 675 de 2001 en el art 53 establece quienes pueden ser consejeros. En la practica se esta otorgando poder a personas que no actúan con responsabilidad y ponen en riesgo los recursos y el mismo patrimonio.

**SE DEBE HACER CLARIDAD EN**

**- QUIEN ES EL PROPIETARIO (sistema leasing es propietario ¿**

**- QUIEN ES EL DELEGADO**

**- QUIEN ES EL REPRESENTANTE**

**2- SE DEBE HACER CLARIDAD RESPECTO DEL PODER**

**- PARA PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA**

**- PARA SER CONSEJERO**

**3- REGULAR EL ABUSO DE PODER Y PODER DENUNCIAR ANTE UN ENTE QUE REGULE DICHA MATERIA Y EJERZA SANCIONES INCLUIDA UNA BASE DE DATOS PUBLICA DE SANCIONADOS.**

Es inaudito que un administrador inhabilite a un propietario postulado en asamblea y elegido en la misma como consejero, sin pruebas sin debido proceso solo por gusto. Y adicional el presidente del consejo que no es propietario y la vicepresidente de consejo que es propietaria ratificar la inhabilidad sin un debido proceso, sin pruebas siquiera validas. Por desconocimiento de las normas y peor aún por falta de control y regulación.

Cordialmente  
Carmen Rosa Ramos Lopez  
C.C.Nº 52554321  
3115808866  
[Samuelcarmen1405@gmail.com](mailto:Samuelcarmen1405@gmail.com)

20/4/22, 14:05

Correo de UTL Angélica Lozano - Participación e intervención en audiencia publica de reforma a la Ley 675 de 2001



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Participación e intervención en audiencia publica de reforma a la Ley 675 de 2001**

1 mensaje

**MIRADOR DEL PORTAL** <miradordportal1@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

20 de abril de 2022, 13:31

Buen día, de manera respetuosa me dirijo a ustedes, para agradecer este espacio que se nos brinda a las personas que trabajamos en Propiedad Horizontal, bien sea administrando o siendo parte de un consejo de administración. Soy administradora en Soacha y Usme como persona natural y como persona Jurídica en Kennedy.

Actualmente soy Consejera Local para la Propiedad Horizontal en la localidad de Usme, fui elegida por voto popular, así mismo por voto popular fui elegida el 30 de enero del año en curso como Jueza de Paz en Bogotá. Mi trabajo va dirigido a asesorar a la comunidad que reside en Propiedad horizontal y cuento con más de 30 años viviendo en copropiedades o conjuntos cerrados.

Me gustaría compartir un temario con ustedes y fortalecer la Ley 675, favoreciendo la comunidad que tanto se ha visto afectada por administraciones desleales y tanta corrupción al interior de estas por ignorancia:

1. Crear una entidad de vigilancia y control hacia los administradores de propiedad horizontal.
2. Registro de todos los administradores de Propiedad horizontal a nivel nacional, esto se puede conseguir a través de las alcaldías locales y municipales, Lorías de PH, SENA, etc.
- 2.1. Datos personales
- 2.2. Estudios realizados
- 2.3. Experiencia soportada en las certificaciones que emiten las alcaldías locales o municipales.
- 2.4. Tecnólogos o con estudios certificados en Propiedad Horizontal.
3. Crear una lista negra, sobre estos administradores que han atestado contra el patrimonio de las personas que viven en Propiedad Horizontal, ya que hay administradores con denuncias ante fiscalía y demás instancias, ejerciendo y dañando esta profesión que es mas una labor social.
4. Desde las alcaldías exista personas capacitadas en Propiedad Horizontal a Ley 675 de 2001, ya que quienes estan allí no cuentan con el conocimiento y generan mayores confusiones a quienes van por asesoría o presentan problemas con los administradores y consejos de administración.
5. Sancionar a las personas que han dañado esta labor que realizamos los administradores, por medio de la justicia penal o civil, o mediante una superintendencia, pero que exista el control que se necesita.

Cabe resaltar que en el municipio de Soacha, hasta ahora se empezó a exigir certificado de libertad y tradición a quienes serán parte del consejo de administración (adjunto comunicado desde la secretaria de gobierno del municipio), sin embargo allí existe la problemática con administradores a quienes se les cancela contratos de prestación de servicios por parte del consejo que es quien los elige, y estos administradores no hacen entrega de las oficinas, siguen allí "administrando" sin representación legal y manejando dineros en efectivo cuando los conjuntos cuentan con cuenta bancaria a nombre de las copropiedades (casos puntuales). Constructoras que entregaron agrupaciones de viviendas de más de 700 casas sin encerramiento ni obras finalizadas, donde han incendiado las oficinas de administración para que no se note las irregularidades existentes.

Es por ello que agradezco se me permita un corto espacio para poder intervenir de manera presencial y ser parte de la solución a la problemática en la Propiedad Horizontal, ya me registre por medio del link también.

Anexo de secretaria de Soacha para expedición de Representación Legal de PH:

Cordialmente  
**CAROL NATALLIA CASTAÑEDA MELO**  
Cedula 20.928.036

**MIRADOR DEL PORTAL 1**  
ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL  
Carrera 11 No 67d - 81 Sur  
WhatsApp:3138363008 - 3012292545

Tel. 6013843772 portera

SECRETARIA DE GOBIERNO CIRCULAR -001.pdf  
1125K



**REINVENTEMOS LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**



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



2  
**Los propietarios, residentes,**  
**y**  
 El ordenador y **administradores,**  
 son los llamados a **sancionador**  
 iniciar, promover y desarrollar este  
 de esta **proceso** de  
**transformación.** **reingeniería**  
 debe ser el

esta  
 do 3  
 colomb  
 iano.

**Los constructores**  
 son un actor  
 muy  
 importante  
 que tienen  
 que incluirse  
 y  
 comprometer  
 se.

**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  
 aproba  
 ción,  
 sanción  
 y  
 publica  
 ción de  
 una  
 nueva  
 ley que

introdu  
 zca un  
 cambio  
 estruct  
 ural a  
 la PH  
 en  
 Colomb  
 ia.

**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 animo 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.

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

**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.

**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.

**La Creación de riqueza:** Las entidades sin animo 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.

**Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos IV.**

**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.

**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.

**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.

**Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos V.**

**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.

**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.

**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.

**Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VI.**

**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.

**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.

**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.



### Los vacíos y deficiencias que revisados y corre

**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 PJ, 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.



La PH son las únicas empresas que nacen sin riesgo de insolvencia o quiebra y mucho menos de acogerse a reorganización administrativa y financiera.

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

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

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

Las PH nacieron con un modelo de administración descentralizada e informal.

### La ecuación estratégica

**La incógnita se llama "Felicidad" debemos resolver en propiedad horizontal**

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



Cultura colaborativa + democracia participativa + participación  
Felicidad

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



**COMO PARTE DEL PROCESO DE REINFORMACION Y TRANSFORMACION QUE SE PLANTEA EN ESTE DOCUMENTO, SON LOS SIGUIENTES GRAFICOS, PARA ILUSTRAR TEMAS QUE REUNEN ELEMENTOS QUE SON DE VITAL INTERES EN LA CONSTRUCCION DE CULTURA EN PH HACIA EL OBJETIVO PRINCIPAL DE PROPIEDADES FELICES.**

- 1. ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL
- 1. CONOCIMIENTO E INTERPRETACION CORRECTA DE LA ESTRUCTURA JERARQUICA DEL MARCO QUE APLICA A LA PH.
- 1. LA PIRAMIDE DE MASLOW ADAPTADA A LA EXPERIENCIA SOCIAL QUE PREDOMINA EN LA NATURALEZA HUMANA Y QUE SE VIENE REFLECTIENDO EN LA PH.



**ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y**

**LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Audiencia pública Reforma a la ley 675/2001 Proyecto de ley senador 511/2022.**

**Comentarios, sugerencias y recomendaciones.**

**Contexto:**

- La PH debe clasificarse como un sector económico, social y eco-ambiental con alto impacto en los indicadores macro del país, incluyendo el PIB.
- La PH debe ser considerada una industria social que transforma territorios y economías.
- La PH a nivel individual deben ser consideradas organizaciones empresariales sin perder su condición de ESAL-PH.

**Deficiencias y vacíos del proyecto de ley 511/2022.**

- No hay un objetivo preciso, técnico y documentado del/los problemas(as) de la PH en sus diferentes formatos (residencial, comercial, mixto) y escenarios (órganos del estado, constructores, comercializadores, consumidores, propietarios, residentes, administradores, consejeros, proveedores, empresas de servicios, asesores externos, otros)
- Ausencia total de información, estadísticas, datos, análisis, indicadores, proyecciones, por parte del DANE, DNP, ministerios, otros organismos y entidades, que no permiten dimensionar y cuantificar el tamaño del problema que se quiere solucionar y reconocer el valor e impacto que tiene la PH como una industria emergente en el panorama económico nacional.
- Ausencia total de la academia superior y el min-educación para construir un modelo sectorial con niveles de educación y cultura profesional y científica con énfasis en la función social, ecológica y económica, con un contenido programático de carácter académico y científico con orientación multidisciplinaria, multifuncional y multitarea.

**Errores evidentes que se deben corregir en el texto del proyecto para un nuevo debate en legislatura inicial del nuevo congreso.**

- Asignación del IVC en cabeza de los entes territoriales. Este debe ser asignado a una superintendencia que cuenta con los recursos, la infraestructura, el conocimiento y la experiencia en estas tres funciones.
- Registro de administradores. Esta medida es regresiva e impide el mayor desarrollo de la profesionalización y escalamiento de la PH como una industria de alto impacto en el concierto nacional. Este registro no existe para ninguna profesión u oficio y niega el derecho a participar en la búsqueda de una opción de empleo sin contar con una certificación previa.
- El proyecto de reforma debe considerar dos momentos diferentes.
  - Legislar para la PH existente y 2) Legislar para la PH nueva.

La norma y reglamentación para la PH nueva debe incluir de manera amplia, detallada y precisa los requisitos, condiciones y compromisos de responsabilidad social empresarial para las empresas y empresarios de la construcción y deben ser de obligatorio cumplimiento para el trámite de las licencias de construcción.

Entre los requisitos para los constructores y sus nuevos proyectos deben estar incluidos las siguientes condiciones como aporte a la conservación, protección y responsabilidad con la reducción del cambio climático y la sensibilización y participación en las responsabilidades con los recursos naturales, como condiciones para iniciar los trámites de licencia de construcción, además de aportar en la construcción de educación y cultura en materia de propiedad horizontal.

Buen día.

Con gran preocupación he podido observar que respecto del MANUAL DE CONVIVENCIA elaborado en las copropiedades, el mismo pese a ser elaborado por personas que designó la asamblea para dicha labor, por el hecho de no protocolizarse y elevarlo a escritura para que haga parte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no es más que un ACUERDO DE VECINOS, por lo que el mismo carece de obligatoriedad frente a la comunidad que allí habita. En consecuencia, mi intervención obedece a que dicho MANUAL DE CONVIVENCIA haga parte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Cordialmente,

*Cesar Danilo Cuervo Triana*  
CESAR DANILÓ CUERVO TRIANA  
C.C. 99.835.712.34

1. Programa técnico y profesional de capacitación y formación en propiedad horizontal con acompañamiento y asesoría permanente durante cinco años, después de hacer entrega de la administración a los nuevos propietarios.
  2. Diseñar, construir y entregar sistemas de energía solar para las áreas comunes del proyecto.
  3. Diseñar, construir y entregar sistemas de recolección, procesamiento y aprovechamiento de las aguas residuales y aguas lluvias.
- o Eliminar el concepto del Manual de Convivencia asociado con el código de policía. Las sanciones, multas, comparendos, medidas disciplinarias y demás acciones de carácter coercitivo, deben ser tratadas en un capítulo especial del RPH como normas y medidas de carácter disciplinario y cultura ciudadana.
  - o El manual de convivencia tradicional debe hacer transito hacia un modelo de felicidad, que introduzca conceptos y practicas relacionadas con el bienestar, calidad de vida, buena vecindad, empatía, tolerancia, asertividad, solidaridad, comprensión, cultura colaborativa, participación creativa y democrática e inteligencia colectiva, siendo estas las bases para introducir el Libro de La Felicidad como sustituto del manual de convivencia.

Cesar Augusto Mogollón Hernández.  
C.C. 19.444.139

Sin Sindicato Mundial de Industria Rama y los Servicios de Personas con Discapacidad  
**SINTRAPcD**

Bogotá abril de 2022

PONENCIA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

Audiencia Pública sobre Propiedad Horizontal

ASUNTO. – PONENCIA: Accesibilidad para PcD mirada desde el sindicato mundial de industria rama y servicios de personas con discapacidad SINTRAPCD.

Reciban un cordial saludo Honorables Senadores desde el seno de nuestra organización mundial de personas con discapacidad,

durante décadas se ha venido debatiendo el tema de la accesibilidad para personas con discapacidad y en especial en la propiedad horizontal es tanto que las universidades que tienen cátedra de arquitectura han incluido dentro de las materias el tema de la accesibilidad cosa que no vemos reflejada en las nuevas construcciones sino en un 10%, dicho lo anterior encontramos que hay edificaciones que no cuentan con ningún tipo de accesibilidad ni planes que hagan alusión a esta accesibilidad para personas con discapacidad, lo cual preocupa sobremanera entrando en materia la solicitud puntual que hacemos desde la organización sindical es que se haga de obligatorio cumplimiento para todas las construcciones nuevas la accesibilidad para todos los apartamentos no exclusivamente para dónde habitan personas con discapacidad teniendo en cuenta que muchos de nosotros realizamos visitas a familiares o amigos y nos encontramos con la dificultad de tener que afrontar unos desplazamientos muy engorrosos en virtud al acceso de estos sitios no solamente a la vivienda sino al sanitario o a la habitación dependiendo el grado y el tipo de visita al cual se va a realizar o dependiendo la permanencia para pernotar o para vivir.

Por otro lado se observa claramente que hay un despropósito en el tema de los parqueaderos si bien es cierto la ley 1618 da unas directrices puntuales en virtud a la reglamentación que tiene todo el tema de discapacidad observamos con gran preocupación que es más del 95% de las edificaciones nuevas no cuentan con parqueaderos para personas con discapacidad y si los hay no cumplen con los lineamientos necesarios para una persona con discapacidad ni por distancias hacia

Sin Sindicato Mundial de Industria Rama y los Servicios de Personas con Discapacidad  
**SINTRAPcD**

el acceso al ascensor al mismo ascensor o a los corredores ni por las medidas que debe tener dicho parqueadero eso sin contar con la mala educación que hay algunos residentes que muy al contrario de otorgar ese porcentaje de parqueaderos a las personas con discapacidad que lo solicitan realizan el parqueo o de 2 vehículos o de más de 5 motocicletas en estos lugares, aduciendo que es de mas un espacio demasiado amplio para tal situación.

Cuando al ingreso de la propiedad horizontal hay escaleras se están realizando rampas que no están con las distancias o son demasiado prolongadas lo que origina que la persona con discapacidad le sea muy difícil el acceso, no tienen los descansos ni la inclinación oportuna tanto para el caminante como para el de silla de ruedas y ni que hablar para la persona ciega ya que no se cuenta con la debida demarcación de piso para que él pueda seguir esta información y lograr acceder a dicho conjunto residencial.

Por el lado de las ventanas encontramos que los basculantes siempre giran hacia la parte externa de la residencia dejando un obstáculo bastante peligroso para la persona ciega quien tiene un medio de identificación de obstáculos que es el bastón que le indica el piso, más no lo que se va a encontrar de la cintura hacia arriba originando accidentes graves y que se podría mejorar con ventanería corrediza para evitar este tipo de accidentes.

En cuanto a la participación dentro de la propiedad horizontal las personas con discapacidad no tienen una silla como lo propone está modificación de la ley y que sería de vital importancia para que con la mirada milimétrica de las adecuaciones que se deben realizar se hagan los aportes necesarios para que el conjunto o la unidad residencial haga los cambios estratégicos y tener la accesibilidad que se necesita para realizar los cumplimientos de ley.

Por otro lado la falta de capacitación que se debe realizar en las unidades residenciales hace que no se respeten los accesos vehiculares los accesos peatonales y mucho menos las rampas que son utilizadas para las personas con discapacidad permitiendo por parte de Los vigilantes y del mismo conjunto el parqueo de vehículos o motocicletas en dichos accesos lo cual impide y dificulta la libre movilidad de las personas con discapacidad por estos lugares a lo cual sí debería hacerse valer la sanción interpuesta por el código nacional de tránsito ley 769 de 2002 y el artículo 11 decreto en virtud al parqueo en zonas prohibidas como allí se indica además del 2 por ciento de los parqueaderos para PcD.

Sin Sindicato Mundial de Industria Rama y los Servicios de Personas con Discapacidad  
**SINTRAPcD**


Estos son los temas que queremos socializar con ustedes honorable senado de la República de Colombia y que solicitamos de la forma más cordial sean incluidos dentro de la ley 675 que está teniendo el objeto de esta adición y que como recibimos la invitación queremos realizar el aporte para que dicha modificación se vea reflejada no en un término de 8 años si no como máximo en un período de 2 años entendiendo que 8 años es un tiempo muy largo para la implementación de algo que se puede realizar muy rápidamente cuando hay voluntad política se pueden realizar grandes cambios y en este caso se ha venido reglamentando desde hace mucho tiempo los temas de discapacidad sin que se le dé el obligatorio cumplimiento.

Muchas gracias y nuevamente un saludo desde los 13 países del mundo que hacen parte de la organización sindical mundial de industria rama y servicios de personas con discapacidad SINTRAPCD.

De ustedes honorables Senadores muy atentamente,

Junta Directiva Mundial

Daniel Orlando Gutiérrez Ramos  
P residente Mundial

<p>20/4/22, 15:27 Correo de UTL Angélica Lozano - Preguntas Reforma de Ley 675</p> <p><b>M Gmail</b> Angélica Lozano &lt;contacto@angelicalozano.co&gt;</p> <p><b>Preguntas Reforma de Ley 675</b> 1 mensaje</p> <p><b>David Maldonado</b> &lt;daldonado01@gmail.com&gt; 20 de abril de 2022, 15:26 Para: contacto@angelicalozano.co</p> <p>Apreciada Angélica</p> <p>En mi calidad de ciudadano colombiano preocupado por la gestión de los procesos de propiedad horizontal, a continuación le remito mis dudas o inquietudes referente a la reforma de la Ley 675.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>En la reforma, no se está hablando de la administración provisional mientras el propietario inicial entrega el conjunto, no hay detalle de cómo se debe gestionar lo siguiente: a. Imposición de Multas, llamados de atención, procesos conciliatorios de convivencia; b. entrega de ciertas áreas comunes durante el tiempo que está posicionado el administrador provisional.</li> <li>Con respecto al artículo 3A, para efectos de aquellas PH que ya han sido entregadas no se indica que la información a publicar no podría incluirse aquella que no es obligatoria la publicación de información confidencial o que versen secretos industriales, tal como si lo hacen en el parágrafo cuando hablan sobre aquellas donde el Propietario inicial aún no ha entregado.</li> <li>en el texto del proyecto: "Artículo 15°. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos..." Considero que no debería dejarse abierta para que sea tomada o no, esto debe ser obligatorio.</li> <li>"Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales." Con respecto a este tema, considero que el texto así como está no es prudente dado que daría la puerta a permitir actos en contra de la voluntad de los copropietarios, por lo tanto debe mantenerse que para reuniones no presenciales debe ser con la misma exigencia de quórum que tienen las presenciales.</li> <li>Artículo 38°. Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001. ¿realmente qué piensa con este artículo? El texto de la reforma es igual al de la Ley vigente.</li> <li>Para los que pretenden ser miembros del Consejo de Administración y Comité de Convivencia la ley debería establecer la obligatoriedad de realizar cursos o certificaciones sobre propiedad horizontal, de tal manera no se los que pertenezcan tengan conocimiento pleno de la Ley.</li> <li>Falta tratar cuál es el procedimiento para cuando ocurren eventos tales como Suspensión de Asambleas en primera convocatoria cuando esta no se logró finalizar</li> </ol> <p>Muchas gracias por su labor y gentil atención</p> <p>Saludos</p> <p>David Eduardo Maldonado Pérez Cel 3178594584</p> <p><b>TEMAS A TRATAR EN AUDIENCIA PUBLICA DEL 21 04 2022 SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL CONGRESO DE LA REPUBLICA</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De la cartera morosa y el comportamiento de los morosos como estilo de vida; pues llevan años o décadas sin pagar y acumulan montos muy grandes en las P.H...que se elimine la protección del patrimonio de familia; estrategia o argumento que utilizan para no pagar, al no poder embargar o rematar el bien y eso está generando iliquidez a las P.H. de Colombia.</li> <li>Que a las expensas comunes se le dé categoría de obligación especial de pagar, toda vez que es para la protección y salvaguarda de la valorización de la copropiedad que es a la vez el patrimonio individual y único de millones de hogares o de familias en Colombia; de manera que sea una obligación especial de pago en las P.H., como si fuera "un servicio público".</li> <li>Que el incumplimiento en las fechas de realización de Asambleas y Publicación de las Actas tenga Sanción Pública Administrativa y sea causal de suspensión y liquidación de contratos con los Administradores; sin indemnización; dado que muchos administradores desconocen las fechas correctas generando limbo jurídicos e inacciones administrativas; por la falta de esta información a tiempo como lo dicen las normas; pero no hay sanción.</li> <li>Que la impugnación a decisiones de Asambleas no se tenga que hacer ante jueces civiles de la república; sino ante jueces de paz, para que ellos diriman esos conflictos menores y de mínimas cuantías; de forma más expedita y según estos criterios que las comunidades lo puedan hacer en causa propia y no a través de abogado o apoderado judicial.</li> <li>Que las decisiones de Asamblea o Aprobación de Reglamentos que modifiquen o actualicen los estatutos no tengan que elevarse a escritura pública sino sólo que se mencionen como adición a los RIPHS (Reglamentos Internos de Propiedad Horizontal) en Notaría... de esa manera las actualizaciones a los RIPHS y la implementación de los Manuales que Regulan las Relaciones Internas (Convivencia, Parquederos, otras zonas comunes.) que contemplen sanciones pecuniarias; se puedan realmente aplicar y sancionar a los infractores de las normas de convivencia y no solo por la Ley 1801 de 2016.</li> <li>Se regule las funciones de los Órganos de Gestión y Control de las P.H., en atención a que falta regulación para las funciones del Administrador y en especial de los Consejos de Administración para que no co-administren; limitando la autonomía legal que tienen los Administradores; pero a la hora de las responsabilidades solo las asume el Administrador.</li> <li>Que El Registro Nacional de Copropiedades y de Administradores de P.H., no sea por las Cámaras de Comercio, dado que ni unos ni otros somos entes de tipo comercial con ánimo de lucro; por tanto ese registro unificado nacional se haga por un ente central nacional dependiente del ministerio de vivienda y cuyo registro sea gratuito.</li> <li>Es importante crear el SINVICORPH (Sistema Nacional de Vigilancia y Control del Régimen de Propiedad Horizontal); organismo que ha de servir de mecanismo de protección a las comunidades usuarias, trabajadoras o inversoras en P.H. y que evite los abusos de los distintos actores en especial de las Constructoras, Compañías de Vigilancia y Aseguradoras; pues actualmente</li> </ol>
<p>estas comunidades estamos sin a quien recurrir para poner denuncias que tenga respuestas reales y se eviten arbitrariedades por esas actoras.</p> <p>9. Que el Recibo de Zonas Comunes en Copropiedades Nuevas sea acompañando de personal de las Alcaldías o del SINVICORPH con peritos especializados en las áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura y demás, que garanticen a las comunidades que lo que entregan las Constructoras corresponde a lo ofrecido en venta y respecto a los planos y acabados o en estructuras modelo y no se entregue al Administrador provisional; toda vez que este último es empleado o contratista por prestación de servicios de la misma constructora y eso no da garantía de transparencia y demás aspectos éticos y morales para esas diligencias de recibir a personas que sólo tienen la ilusión de recibir una vivienda; pero no tienen el conocimiento ni la experiencia para recibir técnicamente sus viviendas u o tras inversiones cuando de PH comerciales o Mixtas o de otra índole se trata.</p> <p>Atentamente,</p>  <p><b>D. GIOVANNY LÓPEZ FRANCO</b> C.C. No. 7.332.679 de Garagóa (Boy) Bogotá, 18 de abril de 2022</p> <p>Señores COMISIÓN PRIMERA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Congreso de la República Ciudad</p> <p>REF. Proyecto de ley 511 de 2021 reforma a la ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal</p> <p>Reciban un atento saludo,</p> <p>De manera atenta y conforme a la resolución No. 13 del 31 de marzo de 2022, nos permitimos allegar a la comisión nuestros comentarios respecto al "texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley N° 301 de 2020 cámara "por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".</p> <p>El proyecto de ley mediante el cual se pretende reformar la ley 675 de 2001 adolece de una línea jurídica que logre enmarcar las necesidades del sector de la propiedad horizontal, en el mismo, es viable observar que se direcciona a la propiedad residencial, dejando de lado las copropiedades mixtas y comerciales, prueba de esta afirmación se encuentra en el artículo 15 del proyecto el cual señala lo siguiente:</p> <p>El artículo 15 del proyecto de ley señala en su parágrafo lo siguiente:</p>	<p><i>Parágrafo 3°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados</i></p> <p>No obstante, en su redacción deja por fuera a las propiedades horizontales mixtas y comerciales, razón por la cual el proyecto genera una situación de condiciones desiguales en los diferentes tipos de propiedad horizontal, sin ningún motivo expreso del por qué esta situación se plantea así.</p> <p>Aunado a lo anterior, se establece condiciones para el registro del administrador de propiedad horizontal las siguientes:</p> <p><b>Artículo 93°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.</li> <li>Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.</li> </ol> <p><i>En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.</i></p> <p>Deja de lado, propiedades horizontales tales como: clínicas, terminales de transporte, centros comerciales, zonas francas, propiedades horizontales industriales, mediante la superflua estandarización del administrador de propiedad horizontal bajo la lupa de las copropiedades residenciales y turísticas, lo que se evidencia es el desconocimiento que el Estado tiene de la realidad de la propiedad horizontal, y de lo que significa la administración de este tipo de personas jurídicas que nacen mediante una forma especial de dominio.</p> <p>Aunado a lo anterior, un flagrante desconocimiento tanto de la Constitución Política del 1991 y de la línea jurisprudencial emitida por la Corte Constitucional respecto a la libertad de oficio como derecho constitucional.</p> <p>Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección</p>



vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:

- a. La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.
- b. Un régimen de Inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.

No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional, entre ellos, la obligación del legislativo de determinar que un oficio constituye un riesgo social, que permita al Estado limitar y condicionar su ejercicio:

Al respecto, la Corte Constitucional en la **Sentencia C-756 de 2008**, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:

- a. La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.
- b. El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.
- c. El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.

Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la **Sentencia C-166 de 2015**, a Sala Plena de esta Corporación precisó que el concepto de riesgo social ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría «permite a las personas y a las instituciones prever situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»

Mediante el proyecto de ley se pretende con un listado de funciones establecidas en el artículo 51 del proyecto, establecer la uniformidad del ejercicio, situación que dista de la realidad de la propiedad horizontal, por cuanto la misma es un universo que se encuentra compuesto por diferentes tipos de copropiedades según el destino de sus unidades privadas, la región del país en la que se ubica y el estrato social en el cual se encuentra inmerso, la cantidad de unidades privadas que la componen, entre otros elementos.

Establece dentro de su articulado un régimen sancionatorio a todas luces desproporcionado, que, sin duda, no solo va a lesionar a los administradores, sino también a las empresas que tienen como objeto la administración de propiedad horizontal, y a los propietarios de las unidades inmobiliarias que hacen parte de la

- b. **El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión:** Elementos que brillan por su ausencia en el título disposiciones varias que componen el proyecto de ley 511 de 2021, es importante indicar que estos postulados deben ser la base fundamental mediante la cual se plantea un sistema disciplinario y sancionatorio, máxime cuando el mismo sobrepasa actividades profesionales de vige data como lo son: la medicina, la abogacía y la contaduría.

Dicho limbo jurídico que se crea con el **Título Disposiciones varias** afectará de manera directa no solo a las personas naturales y jurídicas que se dedican al oficio de administrar propiedad horizontal, sino también al ecosistema que se crea en la propiedad horizontal, por cuanto, dentro de este muy particular proceso disciplinario y sancionatorio se afecta de manera solidaria al consejero de propiedad horizontal (persona elegida democráticamente por los demás propietarios, quien puede o no tener formación profesional y que al aceptar el cargo asume una serie de responsabilidades derivadas, de un listado de funciones contenidos en el artículo 55 del proyecto de ley 511 de 2021, que distan de manera desproporcionada de la realidad de la propiedad horizontal)

Aunado al desastre contenido en el artículo 55 del proyecto de ley, es importante advertir que esta condición podrá afectar el costo del servicio, el valor de las pólizas de seguros para la prestación de estos servicios, y generará una serie de actividades que enmarca dentro de la posibilidad de ejercer la administración de manera *ad honorem* actividad para la cual la ley establece cero responsabilidades al indicar:

*Parágrafo 2º. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.*

Lo cual genera el siguiente interrogante:

**¿si administrar propiedad horizontal es un riesgo social, porque el legislador permite que dicha actividad sea realizada por una persona de manera gratuita y sin ningún tiempo de responsabilidad o de conocimiento para realizar dicha labor?**

Sea la oportunidad de indicar, que el articulado que compone el proyecto de ley 511 de 2021, si bien hace un ejercicio loable de reforma a una ley que es completamente funcional como lo es la ley 675 de 2001, que merece ajustes por las nuevas formas de concepción de las ciudades y los municipios colombianos, también lo es que el intento no soluciona las problemáticas de fondo de las copropiedades residenciales, mixtas, comerciales y que sin duda alguna su aprobación puede generar un caos en esta forma especial de dominio, mediante la cual actualmente se construyen las ciudades colombianas.

Con base en los anteriores argumentos, de manera respetuosa solicitamos se archive el proyecto de ley 511 de 2021, y en su lugar desde la concertación se establezcan los elementos necesarios para construir una reforma que realmente

persona jurídica por cuanto al aumentar el riesgo del patrimonio de los administradores, aumentara la tarifa para la prestación del servicio.

Profesión u oficio	Profesión abogado	Oficio administrador propiedad horizontal
Pensum académico	Profesión regulada por el Ministerio de Educación	Oficio que cuenta con un solo programa de educación para el trabajo, modalidad de formación no formal.
Lineamientos del ejercicio de la profesión	Estatuto de ética del abogado LEY 1123 DE 2007	Inexistente, no se ha creado a la fecha lineamientos claros mediante los cuales se debe realizar el oficio de administración de propiedad horizontal.
Régimen sancionatorio	Desde un (1) SMLMV hasta 100 SMLMV, la suma máxima a 2022 es de \$100.000.000	Desde 10 UVT hasta 5000 UVT, la sanción máxima es de \$190.000.000 aprox

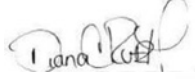
\*Fuente: Elaboración propia.

No existe en la exposición de motivos del proyecto de ley 511 de 2021 bases suficientes que permitan determinar que administrar propiedad horizontal, se configura como un riesgo social, menos se ofrece desde el legislativo la justificación de elementos constitucionales de vital importancia que establezcan lo siguiente:

- a. **La amenaza a una comunidad que se de por razones irresistibles, cuyo ejercicio excesivo lesiona derechos colectivos:** En este punto es importante señalar que si bien es cierto, en la exposición de motivos se da cuenta de algunas quejas presentadas por propietarios ante el Instituto Distrital de la participación y acción comunal (Bogotá), también lo es, que no se presenta una estadística que de cuenta de las diferentes acciones judiciales que se pueden emprender en contra de aquel administrador que no realice su actividad dentro de los parámetros establecidos en la actual ley 675 de 2001, Código Civil, Código Penal y Estatuto del Consumidor, incluyendo que el oficio de administrador de propiedad horizontal en virtud del artículo 50 de la ley 675 de 2001 se enmarca dentro de los postulados de las actividades peligrosas ( conducir un vehículo, ejercer la profesión de medicina) por cuanto se invierte la carga de la prueba al establecer una presunción de su responsabilidad por extralimitación u omisión de sus funciones.

solucione los vacíos que eventualmente pueda tener la ley actual que regula la propiedad horizontal en el país.

Atentamente,

  
**Diana Carolina Ruiz Muñoz**  
 Directora Jurídica  
 Corporación P.H.



Propuestas a la reforma a la ley al proyecto de propiedad horizontal

**Propuesta No. 1 Del funcionamiento de los consejos de administración** Introducción

La conformación de los consejos de administración, ha sido voluntaria, se estableció en la ley 675 de 2001, que el consejo debe tener mínimo 3 miembros. La participación hace que esta sea escasa, reducida a un pequeño grupo de copropietarios interesados, haciendo que la mayoría de los residentes no tenga ni siquiera un mínimo conocimiento sobre los asuntos de su copropiedad, es como si vivieran en un hotel.

Se propone que el consejo tenga una participación en el consejo por torres, o por interiores, por pisos, o por sectores, o por entradas, para que halla una representación distribuida espacialmente en el consejo de administración. Se propone también que la participación en el consejo sea de carácter obligatoria, en forma de turnos anuales. Es decir se debe establecer un plazo en años, de tal forma que dentro de este plazo cada copropietario debe haber participado al menos una vez en el consejo de administración.

Esto sin desmedro de que otros copropietarios que ya hallan cumplido su cuota obligatoria, puedan participar de nuevo el consejo.

Para verificar la participación efectiva en el consejo, se deben fijar plazos de citación a reuniones, un número mínimo de reuniones del consejo al año, (entre 9 y 12 reuniones al año) y un porcentaje mínimo de asistencia a las reuniones. Y si no se cumple con este porcentaje se hara acreedor a una multa.

Se puede excluir de este turno de participación obligatoria en el consejo de administración a personas con alguno tipo de discapacidad

Se debe establecer que ninguno miembro de consejo administración que represente a otros copropietarios, agrupando coeficientes de sus representantes tenga una participación o representación en el consejo mayor al 33% de la suma de todos los coeficientes de copropiedad. De esta forma si alguna, torre, interior o puerta agrupa un porcentaje de coeficientes superior al 33%, esta torre o interior debe tener al menos dos representantes principales.

Por ejemplo de turnos de participación obligatoria, Digamos que en un conjunto residencial se tienen 230 unidades residenciales y 10 locales, y se dividió en 6 torres, así:

Torre	Aptos	Locales
1	38	2
2	38	2
3	38	2
4	36	4
5	40	0
6	40	0

Y se establece un consejo con al menos 12 miembros principales, cada uno con su suplente; Así eligiendo 4 personas cada año por cada torre para conformar el consejo de administración, cada 10 años a cada copropietario le toca participar en consejo, al menos como suplente, y en los siguientes 10 años como principal, pues en cada torre hay 40 unidades residenciales o locales, y se requiere 2 principales y 2 suplentes cada año.

En todo caso esta conformación mínima y obligatoria del consejo debe ser aprobada por la asamblea, y no se excluye a otros copropietarios que ya halla cumplido su participación obligatoria de seguir participando.

**Propuesta No. 1ª De las funciones del consejo de administración**

Obligatoriedad de publicar las actas del consejo de administración  
 En la actualidad, la ley de propiedad horizontal solo establece la obligatoriedad de publicar las actas de las asambleas ordinarias o extraordinarias. La ley debe establecer la obligatoriedad de publicar las actas y decisiones del consejo de administración. Así como la obligatoriedad de reunirse en al menos 9 reuniones al año, con su respectiva convocatoria de al menos una semana de anticipación.

**De la publicación de las actas de la Asamblea**

Con respecto a la publicación rápida y de las decisiones de las asambleas y consejos de administración  
 En cuanto a las actas de asambleas, el procedimiento para la publicación del acta ha resultado bastante largo y complicado, por la redacción de cada una de las intervenciones, la conformación de los anexos, como lista de convocados o convocatoria, lista de asistentes, votaciones consideradas y sus resultados y recolección de firmas, etc. Se propone que la nueva Ley de propiedad

horizontal establezca que el registro asistencia se deba publicar al momento de instalar la asamblea, puede ser publicación electrónica o publicación escrita en cartelera. (Esto implica que la asamblea debe establecer un plazo para la inscripción en la asamblea y después de este plazo se cierra la inscripción y no se permite mas ingresos)

Se propone que los resultados de las votaciones en las asambleas se deben publicar por escrito o en cartelera, tan pronto se dé por cerrada la votación y se realice el conteo, esta publicación puede ser por escrito en cartelera o publicación electrónica.

**Propuesta No. 1D Sobre decisiones escritas no presenciales de la asamblea**

Hoy la ley 675 exige para la toma de decisiones no presenciales, en el caso particular de decisiones por escrito, se debe contar participación de todos y cada uno de los copropietarios, para que la decisión se valide. Así en los conjuntos en donde una unidad residencial o comercial se encuentre en proceso de sucesión o en remate judicial, es decir su actual propietario se encuentre muerto o desaparecido, y no se pueda establecer o no exista un propietario, ya este mero hecho imposibilita la realización de una toma de decisión escrita.

-Se propone que la ley permita que se puedan tomar decisiones por escrito, es decir realizar votaciones por escrito, con la participación de la mitad más uno de los copropietarios, o el 75% de los coeficientes según sea el caso, notificando a la dirección electrónica autorizada, el contexto de la situación, la pregunta a ser votada y las opciones de votación, y dando un plazo de participación no menor a 15 días, la respuesta deberá poder ser enviada por el mismo medio, correo electrónico de la administración, o escrita impresa entregada en la administración, o por formularios electrónicos debidamente custodiados para que solamente copropietarios pueda participar en la decisión.

-Se propone que este tipo de decisiones por escrito, deban tener siempre la opción de votar en blanco, para las personas que consideren que las opciones de votación o la o las preguntas no son las correspondientes al tema o la situación.

-También se propone que la no participación en este tipo de decisiones por escrito, se multada, con la misma multa contemplada por la no asistencia a una asamblea presencial.

- Se propone que la ley establezca que en este tipo de decisiones por escrito, después de informada a todos los copropietarios que se va a realizar la votación por escrito, se debe separar un tiempo no menor a 15 días calendario, para que la administración y el consejo de administración reciban propuestas de votación sustitutiva, o sugerencias o preguntas o propuestas sobre los aspectos a ser considerados, opciones de votaciones, preguntas a ser realizadas, orden de las preguntas ha ser votadas, etc. La administración debe informar al término de este plazo, sobre las propuestas realizadas y las decisiones o modificaciones tomadas en el procedimiento de votación por escrito, siempre en todo caso en las votaciones realizadas por escrito debe haber la opción de votar en blanco. En caso del que la opción de voto en blanco reciba la mayor votación, la suma de coeficientes representados por el voto en blanco, se entenderá que no se ha tomado ninguna decisión.

La asamblea podrá tomar decisiones por escrito, con mayoría simple las siguientes decisiones:

- 1) Imposición de cuotas extraordinarias, por un valor máximo hasta de 4 expensas comunes mensuales.
- 2) La aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad con una variación en cuanto al presupuesto de la vigencia anterior no mayor a dos veces el incremento del salario mínimo.
- 3) Elección de los miembros del consejo de administración y comité de convivencia
- 4) Aprobación de los estados financieros
- 5) Elección del revisor fiscal
- 6) Decisiones económicas por un valor máximo de hasta 4 expensas mensuales comunes agregadas, como cambiar de destinación rubros presupuestados. Sin incluir los fondos de imprevistos y el fondo de inversiones decenal
- 7) Cambiar de destinación recursos consignados en el fondo de imprevistos hasta por un valor no mayor no mayor 5% del presupuesto total de ingresos anuales.

La asamblea podrá tomar decisiones por escrito, con mayoría calificada, esto es con una participación en la votación del 75% de la suma de coeficientes de toda la copropiedad

- 1) Imposición de cuotas extraordinarias por un valor de máximo de 8 expensas mensuales comunes
- 2) Decisiones económicas de que involucren dineros del fondo de imprevistos o del fondo de plan decenal de Inversiones.

Adicionalmente se propone que algunas de las funciones de la asamblea se pueden tomar por el consejo de administración, con una acción de verificación. Dentro de estas decisiones se encuentran: aprobar el presupuesto de ingresos y egresos para la vigencia de un año, si este no presenta una variación en el presupuesto de ingresos mayor al incremento del salario mínimo, así:

**Propuesta No 1E De las funciones del consejo de administración.**

Se propone que algunas de las funciones que hoy, en la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, son funciones de la asamblea, En la nueva ley le sean asignadas al consejo de administración con un mecanismo de ratificación por parte de la asamblea, un mecanismo escrito no presencial de ratificación, así:

Se propone que la ley establezca que las siguientes decisiones se puede tomar por el consejo administración, consultado por escrito a los copropietarios dando un plazo de máximo de objetar, proponer situación distinta o pedir mayor explicación, en también respuesta por escrito un plazo no mayor a 15 días hábiles. En caso de presentarse objeción por un número de copropietarios que represente una suma de coeficientes mayor 20% de la suma total de coeficientes, se dara por no tomada y tendrá que ser considerada en la siguiente asamblea reunida en pleno. Las siguientes decisiones pueden ser tomadas por el consejo de administración con la ratificación escrita de la asamblea

- 1) Decidir el presupuesto de ingresos y egresos de la copropiedad, de la vigencia actual con una variación mensual en el presupuesto de ingresos no mayor al incremento del salario mínimo mensual de la misma vigencia.
- 2) Decidir condonar hasta el 50% de los intereses de mora, cuando existan carteras morosas mayores a 180 días y superiores a 5 expensas comunes mensuales, y exista un acuerdo de pago. Es decir que se faculte del consejo de administración condonar hasta el 50% de los intereses de mora de un

deudor de más de 5 expensas comunes cuando exista un acuerdo de pago con la administración.

- 3) Hacer traslados presupuestales, que no involucren el fondo de imprevistos, ni el fondo del plan decenal de inversiones, que no impliquen contribuciones adicionales y dentro de la misma vigencia.
- 4) Realizar modificaciones o cambios en los contratos que se firme en la copropiedad con personas naturales o jurídicas que presten servicios a la copropiedad, sin que esto impliquen variaciones en el monto contratado superior a un 50% del monto original pactado, y no implique contribuciones adicionales en el presupuesto de ingresos.

**Propuesta No.2 Del Plan Decenal de Inversiones minimo**

**Introducción**

Los conjuntos residenciales están apropiando presupuestos, que en general solamente cubren los gastos de funcionamiento, pero estos presupuestos no incorporaran inversiones de largo plazo, que se van a requerir cuando los inmuebles van cumpliendo determinadas edades.

Por ejemplo, los ascensores tiene una cierta vida útil, de 40 o 50 años, y después de este tiempo se requiere hacer una modernización o cambio del mismo y cuando se cumplen estos plazos, los copropietarios se ven obligados a aportar extraordinariamente sumas de varios millones en solo año, o suspender el uso del elevador.

Por ejemplo, las tuberías de aguas servidas, también tiene una cierta vida útil, y hay que cambiarlas después de 40 o 50 años de uso, y aquí también, las copropiedades no tiene ahorros para una inversión tan fuerte de este tipo, y se ven obligadas a soportar devoluciones de aguas servidas por sifones, y a reparar por pedazos, lo cual termina siendo mucho mas costoso.

las fachadas requieren pintura y arreglos generales, cada 10 o 15 años, las cubiertas y fachadas requieren inversiones en impermeabilizaciones mucho mas alla de mantenimientos, para lo cual las copropiedades no tiene ahorros. Esto lleva a que se deban aguantar goteras filtraciones, por unos años, mientras las copropiedades logran reunir los recursos para realizar las inversiones.

En otros países, las copropiedades están obligadas a contratar una empresa externa, que realiza una evaluación de costos de las inversiones mínimas requeridas en los inmuebles en los próximos 10 años, y una propuesta de tiempos y montos a recaudar, para que el termino de los 10 años o ya se hallan realizado las inversiones o se tenga el dinero apropiado requerido.

**Propuesta**

La nueva ley debe establecer la exigencia a las copropiedades de contratar y mantener un Plan Decenal de Inversiones, que se le proponga a la copropiedad cada 10 años y busque apropiar mensualmente, lo recursos que el Plan Decenal de Inversiones proponga.

-El plan debe tener una actualización cada 10 años,

-Las copropiedades, en su asamblea ordinaria respectiva, tendrán la potestad de seguir, seguirlo parcialmente o no seguir del todo el plan de inversiones presentado, esto es puede aprobar, aprobarlo con modificaciones, o negar el Plan Decenal de Inversiones de la copropiedad.

-La empresa contratada debe responder civil y penalmente si se presentan incoherencias u omisiones en el plan de inversión de presentado.

-La o las empresas que presten este servicio, elaboración del Plan Decenal de Inversión, deben estar inscritas en un registro nacional de asesores inmobiliarios e inversiones inmobiliarias, y deben comprar y mantener una póliza de seguros que ampare la seriedad de las propuestas presentadas teniendo como beneficiarios a la administración de los copropietarios que paguen la elaboración del Plan Decenal de Inversión. El Ministerio de Vivienda se encargara de reglamentar el funcionamiento de estas empresas.

-Las empresas aseguradoras, que vendan pólizas de seguros de áreas comunes, tendrán en cuenta en sus cotizaciones de pólizas la calidad del Plan Decenal de Inversiones elaborado por la empresa y el cumplimiento de los Planes Decenales de inversión por parte de la Asamblea y de la administración de la respectiva copropiedad.

-Los recursos abonados por los copropietarios para el cumplimiento del Plan Decenal de Inversión se deben consignar en fiducias, aportando los respectivos propósitos y requisitos de inversión. En todo caso no podrán ser usados en gastos anuales corrientes. Para realizar un cambio de destinación de los recursos consignados en el plan decenal de inversión se requerirá mayoría calificada de los copropietarios.

- El ministerio de Vivienda se encargara de señalar los aspectos a ser considerados por las empresas que elaboren los planes decenales de inversión, así como las características técnicas mínimas de los planes decenales de inversión.

**Propuesta No.3 De las relaciones entre el administrador y el consejo de administración**

**Introducción**  
Adicionalmente al registro de administradores de propiedad horizontal, la ley debería habilitar la posibilidad de certificarse en esta profesión, es decir, permitir la existencia de que empresas, universidad, institutos ofrezcan certificarse en los conocimientos legales y administrativos requeridos, y esta certificación se puede realizar por módulos, dependiendo del tamaño de los temas que se incluyan. Adicionalmente, al registro y la posibilidad de certificación, La Ley debería implementar un servicio de resolución de conflictos o de arbitraje entre el administrador, y miembros del consejo de administración, este sistema de arbitraje puede funcionar con una afiliación que realice el conjunto a una entidad capacitada en el área, que briede asesoría y pueda reversar desiciones tanto del consejo de administración o del administrador que fueran tomadas por fuera de la constitución, ley o reglamento de propiedad horizontal, debe ser un mecanismo expedito, rápido, solo con sanciones de monetarias menores, con capacidad de capacitación y registro de las acciones ilegales o de abusos de sus posición tanto de administradores, como de miembros del consejo de administración. Se podría cobrar una tarifa anual de afiliación a esta entidad, y con este costo se debería cubrir todas las quejas o solicitudes que en el año, adelante los miembros del consejo de administración o el administrador. También debe existir la posibilidad de acudir a alguno de estos árbitros sin tener la afiliación anual, y solamente pagando un costo por la acción particular.

EDGAR A. V. RAMOS  
CONTADOR PÚBLICO- REVISOR FISCAL

Bogotá, abril 18 del 2022

Estimados.

Asuntos: Aspectos principales de intervención  
Con el objetivo de aportar dentro de la audiencia pública a realizar sobre la reforma al régimen de propiedad horizontal en el país, anexo los principales aspectos de intervención lo cuales coloco a consideración a continuación:

- Constituir un fondo obligatorio para el cambio de energías renovables a las propiedades horizontales en zonas comunes y exigir a las constructoras la implementación en nuevos proyectos de vivienda con responsabilidad ambiental. (Vis y No Vis)
- Establecer la obligatoriedad en reglamentos de propiedad horizontal (residencial) del servicio de revisoría fiscal, estableciendo una cuantía sobre ingresos presupuestados o según la cantidad de unidades residenciales.
- Establecer la obligatoriedad en reglamentos de propiedad horizontal del servicio de trabajador social (psicólogo), según la cantidad de unidades residenciales.
- Conminar para que todos los recaudos que maneje las copropiedades se generen en una cuenta bancaria, limitando a los administradores de la propiedad horizontal el uso de efectivos.
- Obligación para entidades bancarias para pedir actas de asamblea en retiro del fondo de imprevisos, instando a colocar herramientas digitales y públicas para la confirmación de extractos bancarios sobre los productos con los que cuentan las copropiedades.
- Presupuestos distritales para campañas de sensibilización en la propiedad horizontal con el objetivo de mitigar riesgos de convivencia y socializar procesos de resolución de conflictos en casas de justicia locales.
- Instar a las propiedades horizontales a establecer en nuevos reglamentos de propiedad horizontal un aumento presupuestal mínimo en cuotas de administración sobre el salario mínimo legal vigente y no tomar el referente del IPC.
- Obligación para aseguradoras a cubrir siniestros que afecten los servicios esenciales de la copropiedad.
- Conminar reportes en centrales de riesgos obligatorio para deudores morosos en la propiedad horizontal.
- Acceso a la base de datos obligatorio para revisores fiscales, garantizando el mecanismo de asambleas extraordinarias e instar a los proveedores de software contables a compartir la totalidad de información contable.
- Regular convocatorias públicas y transparentes en el 100% de los rubros presupuestados en la contratación de la propiedad horizontal.

Agradezco su atención y estaré atento a sus comentarios  
Cordial Saludo,



Edgar Augusto Vásquez Ramos  
Revisor fiscal- Contador  
T.P. 263109 \_Firma 18/04/2022

Bogotá D.C., 19 de abril de 2022

Honorable Senadora

ANGÉLICA LOZANO

{ 1 }

Ciudad.

Asunto: Temas de Participación Presencial en Audiencia Pública Proyecto de Ley 301 de 2020 Reforma y Adición a la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal.

Respetada Senadora Lozano:

**EDUARDO VÁSQUEZ GONZÁLEZ**, abogado asesor en temas Manejo Estratégico de Conflictos Empresariales y en propiedad horizontal, respetuosamente me permito formular brevemente mis comentarios sobre el tema de mi intervención, muy puntual, a saber:

**PRIMER TEMA: NECESIDAD DE REGISTRAR LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA P.H. EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. (RUES) Modificación Del Artículo 8º sobre Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica de la P.H.**

Del análisis integral del Proyecto 301 de 2020, así como de la experiencia de 20 años en mi ejercicio profesional relativo a esta forma especial de Dominio, encuentro de gran utilidad el Registro de personas jurídicas de P.H. que por su modalidad tengan impacto económico a su comunidad y al entorno.

Mi tesis en este punto se fundamenta en lo siguiente:

**1.1. Lo permiten los Principios Orientadores de la Presente Ley:**

En el Artículo 2º, numeral 4º se señala:  
"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 servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia." (Subrayado fuera de texto)

**1.2. La P.H. desarrolla actividad contractual comercial permanentemente.**

En el Artículo 35 A se indica:  
"Artículo 35º. Actividad Contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberá seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía o planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal."

**1.3. El Consejo de Administración tiene funciones reguladas por el Código de Comercio. A. Artículo 39º Que modifica el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, señala:**

"Artículo 55 Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrá las siguientes funciones:

8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 3 de la Ley 222 de 1995 o la norma que la reemplace o modifique." (Subrayado fuera de texto)

(La ley 222 modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones)

"Artículo 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES. Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados."

**BENEFICIOS:**

En tal sentido, se torna en un acto registral que genera innumerables beneficios de publicidad, dinámica contractual, formalización de administradores, consejeros y proveedores, etc.

El Registro no tendría costo.

**2º TEMA: GESTIÓN DE CONOCIMIENTO A LOS MIEMBROS DE CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN.**

Dadas las responsabilidades que solidariamente con el administrador se ponen en cabeza de los miembros del consejo de administración, se constituye en un imperativo legal la capacitación o inducción especial sobre las prohibiciones, facultades y funciones y responsabilidades que asumen al ser nombrados y actuar durante un (1) año bajo los parámetros de los artículos 55A (Prohibiciones) y 55B (Solidaridad en las sanciones impuestas al administrador) del Régimen de propiedad horizontal.  
¡Cordial y respetuosamente!

**EDUARDO VÁSQUEZ GONZÁLEZ**

**C.C.No.79.319.905 de Btá.**

**T.P.No.63.580 del C.S.Jra.**

**ABOGADO ASESOR.**

**3192199615**

**litysgroup@gmail.com**

**Calle 93 No.11 A – 28 oficina 601**

**Bogotá D.C.**



Bogotá, 20 de abril de 2022

Señora: H.S. Angélica Lozano Senado de la República de Colombia angelica.lozano@senado.gov.co

Asunto: Audiencia Pública de Propiedad Horizontal

Reciba un cordial y atento saludo por medio de la presente allego temas a tratar en la audiencia pública sobre Propiedad Horizontal Proyecto de Ley 301/2020C - 511/21S. Teniendo en cuenta lo anterior los temas a tratar son los siguientes:

- 1. Parcelaciones
2. Viviendas turística
3. Definiciones proyecto
4. Recepción de áreas comunes Agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente,

ESTANISLAO ROJO COVALETTA Subdirector Cumbre Nacional De Propiedad Horizontal CEO RCI Inmobiliarios

consultorexpertoph@gmail.com 3115903823 - 3218970396

REFORMA A LA LEY 675 DE 2001

Además de la serie de planteamientos y conceptos jurídicos excelsos que con toda la autoridad han desmenuzado y llevado al detalle el análisis de las implicaciones de una reforma a una ley con más de dos décadas de vigencia, existe también una mirada social y comunitaria que vive y sufre bajo el régimen de propiedad horizontal, voz que debe ser escuchada y recogida en este nuevo intento por cambiar políticamente algo que fue construido académicamente en el año 2001 y antes.

Se ha planteado en distintos espacios de análisis, que para que se dé una reforma a una ley debe existir un hecho social que lo amerite, ante algunas voces de expertos, este momento aún no se da, pero al revisar la estructura y organización territorial de ciudades como Bogotá, las migraciones internas o la necesidad de soluciones de vivienda conlleva a que hoy cerca del 70% de la población viva en conjuntos residenciales o edificios y alrededor de ello se gestó una serie de dinámicas sociales que enmarcan una nueva realidad.

La reforma trae varios aspectos que en materia social adquieren toda la importancia y necesidad. Hay que destacar la creación de un Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, escenario de participación que hoy ya opera en Bogotá y es por esencia el mecanismo que vincula las comunidades con la administración local y distrital; el reconocimiento y garantía de derechos para la población con discapacidad; la atención a los conflictos intrafamiliares, que hoy están latentes y cada vez más son los casos que allí se evidencian. Herramientas y mecanismos institucionales que faciliten resolver estas situaciones atiende parte de la realidad que hoy confluje en las copropiedades.

Alertas puntuales en la reforma que hoy cursa en el Congreso son, por ejemplo: la construcción de proyectos por etapas. Aquí hay un aspecto que puede llegar a violar los derechos del consumidor inmobiliario. La construcción de un proyecto en varias fases genera una expectativa en el comprador, pero al interrumpir la entrega de una o varias de esas etapas, próximas a desarrollarse por parte del constructor, puede llevar a que los proyectos no tengan un feliz término por las razones que tenga el constructor de no continuar. Se puede incurrir allí en una violación de los derechos del consumidor y favorece de manera desproporcionada a los constructores, dejando de lado el espíritu de la Propiedad Horizontal, las y los ciudadanos.

Por otra parte, algo llamativo que trae ese proyecto de reforma, es la responsabilidad solidaria de los Consejos de Administración. Se establece, de hecho, ya, una responsabilidad con las copropiedades al asumir como consejeros y consejeras, no solo para cumplir con un requisito sino para adelantar una labor de apoyo y acompañamiento a la administración de turno, ad honorem por supuesto, y estar al tanto de las decisiones administrativas y presupuestales. Lo inquietante de este capítulo es puntualmente vincular solidariamente al consejo con las malas decisiones y la responsabilidad jurídica que está en cabeza del administrado. Además de construir una barrera de acceso para quienes quieren participar de este espacio, que bastante difícil es en muchos casos, logra imponer una medida que legalmente debe asumir el representante legal de la copropiedad, que ya con esta reforma se deja clara y explícita la serie de sanciones que puede acarrear por culpa leve o grave. El consejo de administración (con S) debe cumplir con la naturaleza de su cargo, brindar consejo a la administración frente a las necesidades y demandas de los copropietarios. Dicho sea de paso, esta reforma adiciona a las funciones del consejo de administración la de supervisar al administrador. Esto indica que, además de dar consejo, debe supervisar las funciones de la administración permitiendo que en muchos casos pueda pasar la delgada línea entre su labor de consejero a la coadministración al no tener claro ni estar definida la forma en cómo se ejerce la función de supervisión, acá llega de nuevo la pregunta y frente al caso ¿se requiere un decreto reglamentario que subsane estos vacíos que pueda dejar la ley? Decreto reglamentario que se ha pedido por años para darle una mayor claridad y fuerza a la hoy aún vigente ley 675 de 2001.

Finalmente, y frente a varios comentarios de la autonomía privada del régimen de propiedad horizontal y la no intervención del Estado en estos asuntos, es importante indicar que si bien es cierto existe independencia en las decisiones internas de los copropietarios, no debe alejarse de un principio básico de atención pública de los asuntos de los ciudadanos que habitan y se organizan en estos

Profundización de conflictos, demandas, necesidades y problemáticas que invitan a que deba prestarse una especial atención desde lo público, no es un Bogotazo el que se vive para llevar a pensar en cambios inmediatos o reformas, pero sí se requiere una transformación en la mirada institucional hacia la Propiedad Horizontal, si bien es cierto su naturaleza es privada, al interior de los conjuntos o edificios cohabitan ciudadanos y, ese es el espíritu que debe tener esta reforma a la ley.

Pasando del espíritu y el momento social que vive la PH en Bogotá y el país, es importante centrarse en los aspectos preponderantes de la reforma. Lo bueno, lo malo y lo feo de todos aquellos aportes que se han recibido en reuniones, mesas de trabajo, asambleas, documentos y testimonios de todos los puntos de vista que han aportado a este trascendental proceso de la PH.

En primer lugar, y empezando por lo positivo, la creación del registro de administradores de Propiedad Horizontal. Como criterio de selección puede dar mayor confianza a los órganos de administración que tienen a cargo la responsabilidad de elegir el administrador para su copropiedad, los requisitos establecidos allí combinan los elementos fundamentales para los tomadores de decisión: experiencia y formación académica.

Otro positivo aspecto que contempla esta reforma es la nueva realidad impuesta por la tecnología, las pandemias y demás: la virtualidad. Las copropiedades históricamente han manejado su documentación física y han llevado a cabo sus reuniones presencialmente con todo lo que ello implica. La virtualidad nos ha llevado a caminos de formas de vernos y encontramos que pueden facilitar la toma de decisiones, hacer reuniones más expeditas sin abandonar los principios básicos de derecho a la participación, a discernir, discrepar y proponer. Así mismo, se puede hablar del acceso a la información; a tenerla allí disponible con tan solo un clic puede facilitar y romper con esas barreras que siempre se han generado entre los órganos de administración y los residentes en general. Una mejor comunicación, accesible y clara, genera confianza y reduce los conflictos.

Otro de los puntos que destaca esta reforma es la inspección, vigilancia y control. Lo que siempre se ha pedido, lo no definido, el vacío, el no saber qué hacer al no sentirse escuchado dentro de la copropiedad, ¿a quién podemos acudir? "...la administración no nos escucha...", "...se ven irregularidades...". Textualmente se plantea que dicho mecanismo de inspección y vigilancia pasa a la entidad designada en cada ente territorial, pueden ser las alcaldías locales o municipales, o entidades como el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal - IDPAC para el caso de Bogotá. Pero las preguntas que surgen y tienen toda la validez propia del caso, son: Si una alcaldía local dura semanas y meses para entregar una representación legal, ¿cuánto más durará para definir y tomar decisión frente al sin número de quejas y peticiones que llegarán y deben resolverse mediante un debido proceso por parte de la entidad?

Acá deberán robustecerse los equipos técnicos y profesionales de las entidades a cargo para poder atender todo lo que implica asumir un rol de arbitro en última instancia ante un conflicto que no se resuelve al interior de la copropiedad.

espacios. Se insiste, desde todos los escenarios donde se discuta la naturaleza y fines de la Propiedad Horizontal en la importancia de la formulación e implementación de políticas públicas eficientes para la propiedad horizontal y sus comunidades, así mismo la vinculación de las copropiedades a los objetivos, programas y proyectos de los planes de desarrollo municipales, distritales y locales.

Fabián Mauricio Peña Cedano Edil Localidad de Engativá Celular: 3144628255



Bogotá, abril 15 de 2022 Señores

Senado de la República de Colombia

Respetados señores

Con un atento saludo y con el ánimo que la reforma de la ley 675 del 2001 sea eficiente y eficaz para todas las partes interesadas en la aplicación de la misma, a saber: Propietarios, Órganos de gobierno de las copropiedades como Asamblea y Consejo de Administración, Administradores actuales y futuros de propiedades horizontal y nuestra sociedad colombiana, formulamos la siguiente observación al proyecto de ley 301 de 2020 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".

En el artículo 93-2 del texto propuesto del proyecto se establece

"2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables"

Para evitar futuras dificultades en la aplicación de la ley o su exequibilidad, se debe establecer el citado texto de la siguiente manera:

2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación

con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación, o que cuente con certificación en competencia otorgada por un organismo de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.



La modificación propuesta en el texto, se justifica a la luz de lo establecido en el decreto 1595 de 2015 y anteriores (por ejemplo 4738 de 2008) del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo que reglamenta las actividades de certificación, acreditación de organismos de evaluación de la conformidad en línea con normas internacionales; en el citado decreto se establecen las funciones y responsabilidades de acreditación de organismos de evaluación de la conformidad, entre ellos lo de certificación, al Organismo Nacional de Acreditación de Colombia

De antemano agradecemos la atención prestada por Ustedes a la presente durante las audiencias públicas y sesiones para la aprobación de la reforma a la ley.

Cordialmente,

**Germán Lombana A.**  
 CC79296771  
 Representante Legal  
 1SEC S.A.S.

Santiago de Cali, abril 20 de 2022

Honorable Senadora  
**ANGÉLICA LOZANO**  
 Presente

Asunto: **INTERVENCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Aunque se pretenda garantizar un derecho de los propietarios, se debe tener en cuenta que en el sistema de propiedad horizontal existen órganos administrativos y es a través de ellos que se debe acceder a la información.

**5. Artículo 41 y la posibilidad de imponer una responsabilidad solidaria de los miembros del consejo de administración por multas impuestas al administrador**

Esta solidaridad no puede imponerse mientras los miembros del consejo no cuenten con la posibilidad de participar dentro del proceso disciplinario que se adelante contra el administrador.

**6. Artículo 46 en cuanto a las sanciones por incumplimiento de obligaciones sin incluir las consagradas en el Manual de Convivencia, a pesar de incluirlas en otro artículo del proyecto. Así mismo, frente a la exclusión de menores de edad de la restricción de uso y goce de bienes comunes.**

**7. Artículo 56 en cuanto a la acreditación de la formación académica de administradores**

La formación que reciben los administradores de propiedad horizontal, a través de Diplomados que legalmente dictan entidades privadas o las Cámaras de Comercio, según las disposiciones del artículo 47 de la ley 2150 de 1995 no está incluida en el proyecto.

**8. Artículo 73 en cuanto a la posibilidad de ejecutar actividades relacionadas con los servicios de hospedaje en la propiedad horizontal, salvo que se prohíban de manera expresa en el respectivo reglamento.**

De ser aprobada así la norma, se cambiaría de manera automática la destinación de todas las propiedades horizontales existentes en Colombia, pues pasarían a tener la posibilidad inmediata de prestar servicios en actividades turísticas, ya que para prohibir prestarlas, estarían obligadas a reformar sus reglamentos de propiedad horizontal para incluir tal restricción.

Atentamente,

**GUSTAVO A. MARTÍNEZ ROJAS**  
 C. C. No. 94.416.967 de Cali  
 T.P. No. 132.022 del C.S.J.

**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ ROJAS**, ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.416.967, abogado en ejercicio con la Tarjeta Profesional No. 132.022 del Consejo Superior de la Judicatura, y actualmente Director jurídico del portal web de información en Propiedad Horizontal [www.contodapropiedad.com](http://www.contodapropiedad.com), me permito presentar a través de este documento, la que sería mi intervención en la audiencia pública programada por usted, para mañana jueves 21 de abril a las 10:00 a.m., de manera virtual, con ocasión del proyecto de la reforma al régimen de la Propiedad Horizontal.

Mi intervención girará en torno a sustentar los inconvenientes jurídicos que se generaría para propietarios, tenedores, residentes y adquirentes de bienes sometidos a propiedad horizontal, al igual que para las personas que se dediquen al oficio de administrarlos, con la aprobación de los siguientes artículos del proyecto de ley, según el texto aprobado en la Honorable Cámara de Representantes, según Gaceta del Congreso N° 785 de julio 16 de 2021:

**1. Artículo 7 Parágrafo 2 y la posibilidad de que el Propietario inicial y/o constructor establezca pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente.**

El inconveniente radica en que el mantenimiento y conservación de los bienes comunes no depende del uso que se hace de los mismos, sino de la calidad de copropietario que tiene sobre ellos, por lo cual no es una carga de la que deba separarse.

**2. Artículo 16 y la posibilidad de que el Propietario inicial y/o constructor realice modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes ofrecidos en el proyecto y solo informe a los compradores.**

No puede ser suficiente la mera información, sino que se hace necesario dejar

claro que el comprador, al enterarse de los cambios, tendrá la posibilidad de desistir de la negociación, sin el pago de multas o cláusulas penales.

**3. Artículo 26 y la posibilidad que se presente una pluralidad de cotizaciones en procesos de contratación**

Esta es una disposición meramente casuística que podría llegar al punto de hacer demasiado engorroso e inseguro un proceso de contratación en la propiedad horizontal. El principio de autonomía de la voluntad de los particulares debe respetarse y los procesos de contratación de cada inmueble sometido a propiedad horizontal, establecerse libremente en cada reglamento.

**4. Artículo 36 y la posibilidad de establecer como obligación del administrador dar respuesta a derechos de petición**

Santiago de Cali, abril 20 de 2022

Honorable Senadora  
**ANGÉLICA LOZANO**  
 Presente

Asunto: **INTERVENCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ ROJAS**, ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.416.967, abogado en ejercicio con la Tarjeta Profesional No. 132.022 del Consejo Superior de la Judicatura, y actualmente Director jurídico del portal web de información en Propiedad Horizontal [www.contodapropiedad.com](http://www.contodapropiedad.com), me permito presentar a través de este documento, la que sería mi intervención en la audiencia pública programada por usted, para mañana jueves 21 de abril a las 10:00 a.m., de manera virtual, con ocasión del proyecto de la reforma al régimen de la Propiedad Horizontal.

Mi intervención girará en torno a sustentar los inconvenientes jurídicos que se generaría para propietarios, tenedores, residentes y adquirentes de bienes sometidos a propiedad horizontal, al igual que para las personas que se dediquen al oficio de administrarlos, con la aprobación de los siguientes artículos del proyecto de ley, según el texto aprobado en la Honorable Cámara de Representantes, según Gaceta del Congreso N° 785 de julio 16 de 2021:

**1. Artículo 7 Parágrafo 2 y la posibilidad de que el Propietario inicial y/o constructor establezca pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente.**

**Artículo 7°.** Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 7°.** *Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulara dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.*

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.

<p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.</p> <p><i>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</i></p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p> <p>El inconveniente radica en que el mantenimiento y conservación de los bienes comunes no depende del uso que se hace de los mismos, sino de la calidad de copropietario que tiene sobre ellos, por lo cual no es una carga de la que deba separarse.</p> <p><b>2. Artículo 16 y la posibilidad de que el Propietario inicial y/o constructor realice modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes ofrecidos en el proyecto y solo informe a los compradores.</b></p> <p><b>Artículo 16°.</b>, el cual <b>Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001</b> quedará así:</p> <p><i>Artículo 19A°. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.</i></p> <p><i>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.</i></p> <p>No puede ser suficiente la mera información, sino que se hace necesario dejar claro que el comprador, al enterarse de los cambios, tendrá la posibilidad de desistir de la negociación, sin el pago de multas o cláusulas penales.</p> <p><b>3. Artículo 26 y la posibilidad que se presente una pluralidad de cotizaciones en procesos de contratación</b></p>	<p><b>Artículo 26°.</b> Adiciónese el <b>Artículo 35A a la Ley 675 de 2001</b>, el cual quedará así:</p> <p><i>Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</i></p> <p>Esta es una disposición meramente casuística que podría llegar al punto de hacer demasiado engorroso e inseguro un proceso de contratación en la propiedad horizontal. El principio de autonomía de la voluntad de los particulares debe respetarse y los procesos de contratación de cada inmueble sometido a propiedad horizontal, establecerse libremente en cada reglamento.</p> <p><b>4. Artículo 36 y la posibilidad de establecer como obligación del administrador dar respuesta a derechos de petición</b></p> <p><b>Artículo 36°.</b> Modifíquese el <b>Artículo 51 de la Ley 675 de 2001</b>, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 51°. Funciones del administrador.</b> 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. 21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p> <p>Aunque se pretenda garantizar un derecho de los propietarios, se debe tener en cuenta que en el sistema de propiedad horizontal existen órganos administrativos y es a través de ellos que se debe acceder a la información.</p> <p><b>5. Artículo 41 y la posibilidad de imponer una responsabilidad solidaria de los miembros del consejo de administración por multas impuestas al administrador</b></p> <p><b>Artículo 41° Adiciónese el Artículo 55B</b> a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><i>Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</i></p> <p>Esta solidaridad no puede imponerse mientras los miembros del consejo no cuenten con la posibilidad de participar dentro del proceso disciplinario que se adelante contra el administrador.</p> <p><b>6. Artículo 46 en cuanto a las sanciones por incumplimiento de obligaciones sin incluir las consagradas en el Manual de Convivencia, a pesar de incluirlas en otro artículo del proyecto. Así mismo, frente a</b></p>
<p><b>la exclusión de menores de edad de la restricción de uso y goce de bienes comunes.</b></p> <p><b>Artículo 36°.</b> Modifíquese el <b>Artículo 51 de la Ley 675 de 2001</b>, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 51°. Funciones del administrador.</b> La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p><b>15.</b> 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.</p> <p><b>Artículo 46° Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001</b>, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones.</b> El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Cualquier información sensible y/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad.</li> <li>2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.</li> <li>3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.</li> </ol> <p><b>Parágrafo 1°.</b> En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p> <p><b>7. Artículo 56 en cuanto a la acreditación de la formación académica de administradores</b></p> <p>La formación que reciben los administradores de propiedad horizontal, a través de Diplomados que legalmente dictan entidades privadas o las Cámaras de Comercio, según las disposiciones indicadas por el Ministerio de Educación<sup>(1)</sup> no está incluida en el proyecto.</p>	<p><b>Artículo 56°.</b> Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 93°. Requisitos.</b> Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.</li> <li>2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.</li> </ol> <p><i>En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.</i></p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.</p> <p><b>8. Artículo 73 en cuanto a la posibilidad de ejecutar actividades relacionadas con los servicios de hospedaje en la propiedad horizontal, salvo que se prohíban de manera expresa en el respectivo reglamento.</b></p> <p>De ser aprobada así la norma, se cambiaría de manera automática la destinación de todas las propiedades horizontales existentes en Colombia, pues pasarían a tener la posibilidad inmediata de prestar servicios en actividades turísticas, ya que para prohibir prestarlas, estarían obligadas a reformar sus reglamentos de propiedad horizontal para incluir tal restricción.</p> <p><b>Artículo 73°.</b> Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal.</b> La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales</p>

que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

Atentamente,

GUSTAVO A. MARTÍNEZ ROJAS
C. C. No. 94.416.967 de Cali
T.P. No. 132.022 del C.S.J.

La oferta de educación informal tiene como objetivo brindar oportunidades para complementar, actualizar, perfeccionar, revisar o profundizar conocimientos, habilidades, técnicas y prácticas...
Tienen una duración inferior a 150 horas. Su organización, oferta y desarrollo no requieren de registro por parte de la Secretaría de Educación de la entidad territorial certificada y solo debe sujetar a la supervisión de una comisión de asesores. Para su otorgamiento deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.8 de Decreto Único Reglamentario del Sector Educación 3075 de 20 de mayo de 2015.

19/4/22, 12:13

Correo de UTL Angélica Lozano - Participacion



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

Participacion
1 mensaje

Comunicado de cuenta microsoft <GUSTSAN72@hotmail.com> 19 de abril de 2022, 09:12
Para: "contacto@angelicalozano.co" <contacto@angelicalozano.co>

Buenos días, quiero participar en la audiencia pública de PH, mi intervención será en cuanto al registro de los administradores y la Constitución de la política pública de PH y la Superintendencia de PH, para mi es preocupante que no se aborden estos temas tan importantes en este proyecto de ley, se le esta dando mas derechos a los constructores y no a los copropietarios, en el proyecto de ley, debe ir inmerso las obligaciones que tienen las constructoras con el estado y con los copropietarios de PH, Alinear la capacitación en PH a la universidad, o sea se debe implementar la catadura de PH en los programas de pregrado, los tecnólogos del Sena que no sean bachilleres, tendrán que terminar su bachillerato, para poder ingresar a la universidad y que se le puedan homologar para terminar la carrera de administrador en PH
Nota: Mi intervención será virtual, gracias

Bogotá, 19 de abril de 2022
Señores
COMISION PRIMERA SENADO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Congreso de la Republica
Ciudad.

PARTICIPACIÓN

- Fallas administrativas, que se desprende de la falta de conocimiento de la ley no sólo por parte de los consejeros sino también de los asambleístas.
• Pronta y oportuna atención e intervención por parte de las alcaldías menores.
• Reglamentación para citación a reuniones de consejo y para asambleas ordinarias que hayan tenido que ser disueltas durante su primera convocatoria (medios, formas y anticipaciones).
• Reglamentación en los poderes que se presentan en asambleas.
• Reglamentación para poderes de consejeros dentro del colegiado.
• Gestión y reglamentación para edificios inteligentes y/o migración a edificios inteligentes.
• Revocatorias al interior del colegiado.
• Reglamentación para incentivos a los consejeros.
• Reglamentación para la solicitud de documentos de la copropiedad (de qué puede darse copia y cuáles documentos deben ser directamente consultados en la oficina de administración).
• Digitalización y salvaguarda de la documentación para copropiedades que carecen de oficina propia en donde archivar.
• Reglamentación para empresas de conserjería y portería.
• Delimitación el papel de los administradores.
• Delimitar nepotismos dentro de la administración y la relación familiar entre copropietarios y administradores.
• Estipular las caracterizaciones de los sistemas de gestión y sus tarifas.
• Crear un organismo administrativo dentro de la administración pública que se dedique a la auditoría de administraciones.
• Reglamentación de multas y correctivos a copropietarios.

Ismael Adrián Muñoz Jiménez

Administrador Público T.P. #1132461-T / CCAP
Especialista en Finanzas Públicas - ESAP
Especialista en Derechos Humanos - ESAP
Calle 10 # 2 - 78 Bloque 28 Apartamento 503 - Sibaté (Cund)
Tels: 3132263511 - 8995555 Email: ismael.munoz806@esap.gov.co



Sibaté (Cund), abril 19 de 2022.

Señores:

REF. proyecto de ley 511 de 2021 Cordial saludo

Me permito allegar de conformidad los comentarios desde nuestro punto de vista y ejercicio en la Ph.

''La seguridad jurídica del administrador es la sostenibilidad social de la PH''

Como administrador de pH durante mas de 30 años me permito hacer mis aportes frente al proyecto:

1. Centrado en la actividad administrativa considero que sancionar un oficio como lo es actualmente la administración de pH es impropio como está planteado genera asimetrías que resultaran desgastantes y peligrosas para la convivencia, debe en primera instancia determinarse si es un riesgo social tal como está en el art. 26 de la constitución nacional, consecencialmente en la ley 675 en su artículo 50 parágrafo 2 esta por reglamentar la idoneidad incluso esta debe ser formulada por el legislativo y no por el gobierno como está planteada y de esta manera poder generar el registro, el régimen sancionatorio, las cauciones etc. las practicas no deseables deben ser tratadas desde la prevención.
2. La ley tiene normas de orden publico que fueron desconocidas en la reforma, pero fundamentalmente la exposición de motivos no se ajusta a las realidades y son insuficientes, ya ha pronunciamientos de la corte frente a la procedencia de la modificación de las leyes que en este caso no se ajustarian, observo que en todas estas audiencias se han hecho aportes que no han sido tenidos en cuenta y se concluye que es necesario actualizar ,reglamentar y complementar una ley 675 que está estabilizada después de varias demandas y sentencias quisa el procedimiento legislativo para revisar nuestra conducta social en esta materia no fue el mas acertado entiendo que gremios y actores son apáticos como la generalidad de nuestros comportamientos pienso que con toda esta actividad que se ha hecho podemos lograr una participación consiente y reformular un proyecto solido y que resuelva de manera propositiva los requerimientos de la pH.
3. Tenemos un rezago institucional en el tratamiento que se le ha dado al crecimiento de la pH. En todos los territorios tomando el incremento exponencial de la masa poblacional que vive o trabaja en esta forma de hábitat sin que el estado de manera orgánica responda organizacionalmente a los requerimientos administrativos, manejo de conflictos, construcción de la convivencia y en general en materia de políticas publicas en las cuales necesitamos que los legisladore pongan todo su interés para interpretar estos requerimientos sociales y que están ausentes en el proyecto .

Más aspectos que tienen que ver con los constructores, vivienda turística, seguros, multijuntas, y otros aspectos que sin adentrarnos mucho resultan inconstitucionales ameritan por sí solos y que han sido abordados el de archivarlo y reformularlo para que capitalicemos ese referente legislativo que somos . para aportar estaremos dispuestos individual y gremialmente. Con mi consideración y aprecio.

HERNANDO CARRILLO P.
Implementar SAS.

Unidad de Trabajo Legislativo

Senadora Angélica Lozano

E. S. D.

Cordial saludo:

Acudiendo al principio de participación democrática, que no sólo se expresa a través del sistema de toma unilateral de decisiones por parte de las autoridades nacionales o territoriales, sino también como un modelo de comportamiento social y político fundamentado en los principios de pluralismo, respeto por la diferencia y protección de los derechos y las libertades del individuo, así como en la responsabilidad que tenemos los ciudadanos en lo referente a la definición del destino colectivo, me permito informar que la intervención que planeo realizar durante la audiencia pública que se llevará a cabo el día jueves 21 de abril del año en curso, en lo que respecta a los cambios que desde el Congreso de la República efectuaran a la propiedad horizontal, girará en torno a las dificultades que deben enfrentar los administradores en los proyectos urbanísticos que se rigen bajo la ley de propiedad horizontal, pero que no se construyeron como conjunto cerrado.

Entre ellas encontramos:

- Imposibilidad de constituir consejos de administración
- Dificultades para el cobro de cuotas mensuales de administración
- Gestión en zonas de sesión (propiedad de los municipios)
- Gestión del riesgo, recolección de basuras, seguridad en general

Sin otro particular, me suscribo de ustedes quedando atento a sus comentarios y/o recomendaciones.

Cordialmente;

Ismael Adrián Muñoz Jiménez

cc. Np. 1.024.487/806 DE

BOGOTA D.C. TEL:

3132263511 - 8995555

EMAIL: ismael.munoz806@esap.gov.co

Igualdad & Justicia Social: Ubi Veritas, Ibi Libertas - ismael.munoz806@esap.gov.co

POENCIA AUDIENCIA PROYECTO DE LEY 301 DE 2020
REFORMA A LA LEY 675 DE 2001 - REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

CIUDADANA: IVONE MARITZA MATEUS AGUILAR
C.C. 52856691 DE BOGOTA

**CONSEJERA LOCAL DE PH USME, PRESIDENTE MESA DE PH DE LA UPZ DANUBIO USME**

Bogota D.C., 20 de abril de 20222

Cordial saludo, agradeciendo al congreso, en especial la senadora Angelica Lozano por su gentil invitación, amablemente me permito exponer de manera respetuosa mis apreciaciones sobre la reforma propuesta:

1. Amablemente solicito una aclaración con ejemplo, para entender a plenitud los conceptos de propiedad horizontal de primer nivel, segundo nivel y multijunta que se introduce en este proyecto de reforma.
2. Aclarar la diferencia entre Asamblea y Multijunta y porque se le asigna las mismas funciones en el proyecto de reforma.
3. Artículo 12, adiciona el Artículo 9A: se entiende que si dentro de la PH se declaran "zonas de cesión de uso público", los propietarios de unidades privadas pueden solicitar su exclusión de la copropiedad, en mi concepto esto afecta a conjuntos de 20 años o más de antigüedad, donde no les constituyeron zonas comunes y puede llevarlos a disolverse, sin contar con la aprobación del 70% de la Asamblea. En este punto, se genera una ambigüedad en la Ley.
4. Artículo 13, modifica el Artículo 15, se debe establecer la obligatoriedad del propietario que preste servicios turísticos de alojamiento en su unidad privada, para que también constituyan una póliza a favor de sus clientes y de la copropiedad en caso de daños y perjuicios.
5. Artículo 39, modifica el artículo 55: propongo incluir un párrafo que especifique como condición para pertenecer al consejo de administración, que el propietario (o delegado) se encuentre al día por todo concepto y que no haya presentado llamados de atención y/o sanciones por convivencia.
6. Artículo 57, adiciona artículo 94: es importante establecer también un mecanismo para denunciar y sancionar a las personas que entreguen falsa información con el fin de dañar la reputación de algunos administradores, ya que estas personas no solo atentan contra el buen nombre, sino que también pueden llegar a afectar el mínimo vital del administrador que es falsamente acusado.
7. Artículo 65, adiciona el artículo 101: Las alcaldías deberán apoyarse en los Consejos Locales y Municipales de PH, para las labores de inspección, vigilancia y control, en cumplimiento del numeral 4 del artículo 104 que se estipula en este proyecto de Ley.

Adicionalmente:

- Las constructoras deben realizar cursos (presenciales o virtuales) certificado de mínimo 40 horas a los futuros copropietarios sobre el régimen de PH, cuyo cumplimiento debe ser prerrequisito para la entrega del inmueble a su propietario. Este curso puede ser ejecutado por aprendices o egresados del SENA del programa Tecnología en Gestión de la Propiedad Horizontal.
- Para la elección de consejo de administración, comité de convivencia, revisor fiscal y otros cargos que designa la Asamblea o Multijunta, se debe aclarar que estos cargos se eligen desde el momento en que se realiza la **Asamblea donde se eligen, y hasta la siguiente Asamblea**

**Ordinaria...** NO se puede decir que a un (1) año porque no siempre las Asambleas se hacen puntualmente cada año, a veces se hacen a los 11 o 13 meses, y a veces por situaciones particulares estos organos ya mencionados se eligen en Asambleas extraordinaria cuya realización se ejecuta en cualquier momento según se requiera



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Sugerencia Audiencia Pública Propiedad Horizontal.**

1 mensaje

Ivo Alvarado <alvandreita2@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

17 de abril de 2022, 19:01

Dra. Angélica Lozano y equipo de trabajo.

Cordial y respetuoso saludo.

Vivo en el Municipio de Arbeláez Cundinamarca.

En el Conjunto Residencial el Poblal del Hato.

Mi respetuosa sugerencia para la ley que modificaría la Actual ley 675 del 2011 es la Siguiente:

En cuanto a las cuotas de Administración:

Teniendo en cuenta que sea de la forma que sea (con intereses de mora, multas o jurídicamente) las cuotas de administración se deben cancelar y dejar al día en el momento en que el propietario de la vivienda lo realice, bajo los intereses y multas establecidos.

Se deberían poder utilizar las zonas comunes NO ESENCIALES.

Ya que cuando se paga la cuota de administración y la vivienda se pone al día dependiendo el caso se pagan con unos intereses, multas o pagando el proceso jurídico (como castigo) por la mora.

Entonces ¿por qué, castigar 2 veces a la persona morosa?

La primera es negando la utilización de las zonas comunes.

La segunda pagando los intereses y multas por el no pago oportuno.

Agradezco la atención prestada.

Dejo a su consideración esta sugerencia y me gustaría por favor conocer el punto de vista de Ustedes como equipo de trabajo.

Para poder comprender ¿por qué una ley castiga 2 veces al propietario moroso?

Quedo atenta.

Bendiciones y éxitos.

Cordialmente:

Ivonne Alvarado Moreno  
C.C 52.355.948  
Móvil 317.248.01.79  
Calle 2da. No. 1 - 64 casa 18  
Conjunto Residencial el Poblal del Hato  
Barrio Mariano  
Arbeláez Cundinamarca.

Bogotá D.C., martes, 19 de abril de 2022  
**AUD-PROY- 0301-2020V1**

**REFERENCIA: PARTICIPACION PRESENCIAL AUDIENCIA REFORMA LEY 675 DE 2001-2020  
PLENARIA CÁMARA AL PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".**

Señores  
**SENADORA ANGELICA LOZANO  
CAMARA PRIMERA DEL SENADO  
UTL ANGELICA LOZANO**

De la manera más atenta y atendiendo el llamado de la Unidad de Trabajo Legislativo (UTL) de la senadora Angelica lozano, queremos suscribir este documento para participar en esta tan importante y definitiva audiencia en reforma a la ley de propiedad horizontal

Como actores principales representando a:

Medios de Comunicación alternativa y comunitaria en Propiedad Horizontal  
Asociación de Tecnólogos de Propiedad Horizontal (SENA)  
Sindicato Gremial de Copropietarios afectados por el actual régimen en P:H

Solicitamos la intervención y el uso de la palabra de manera presencial para hablar de los siguientes aspectos

1. Sobre el borrador de Ley

- a) En la función Ecológica solicitamos sea incluido el programa o al menos las palabras que lo conforman "HOGARES ECOLOGICOS Y SEGUROS"

**Justificación:**

Teniendo en cuenta el gran problema social con "EL CAMBIO CLIMATICO" solicitamos incluir como obligatorio para las copropiedades el uso del programa "HOGARES ECOLOGICOS Y SEGUROS" que nace de la carrera de GESTIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, del SENA, y que aporta en gran manera un concienzudo programa de varios módulos que mitigan el impacto climático y provee soluciones en diferentes aspectos económicos sociales y de inclusión como la campaña "ponte en mi silla" (<https://www.youtube.com/watch?v=wplTKSBDpo&t=38s>) video corto ([https://www.youtube.com/watch?v=n-U\\_MUIPMqw&t=328s](https://www.youtube.com/watch?v=n-U_MUIPMqw&t=328s)) explicación completa

- b) Incluir en los principios la obligatoriedad de la **SEGURIDAD FISICAY PROTECCION A RIESGOS** representada por el decreto 1072 de 2015, así mismo como se hizo la protección de los datos personales representados en la ley 1581 de 2012

**Justificación**

Aunque ya es una ley la apatía y negligencia de algunos administradores han causado accidentes mortales como el del menor que murió en un ascensor al no



tener las revisiones y la gestión del riesgo que bien aplicado, disminuye dichos riesgos

c) **Artículo 3A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** Reducir el plazo de 5 años debido a que por experiencia y la actitud de varios administradores igual que lo sucedido con el decreto 1072 luego de los plazos aun no lo cumplen con las consecuencias descritas, sugerimos **que como máximo se den 2 años** ya que el desarrollo inmobiliario y el crecimiento de las tecnologías de la información exigen que las copropiedades se pingan al día con esto

d) **Artículo 42°. Reuniones no presenciales.** De ser posible incluir la palabra **VIRTUAL** en virtud de dar claridad a las discrepancias en la utilización de las **ASAMBLEAS VIRTUALES**, debido a que la palabra No presencial ya existía en la ley 675 de 2001, pero que tuvieron que ser reglamentadas en decretos posteriores

e) **Artículo 52°. Administración provisional.** De ser posible incluir la prohibición de que el administrador provisional o inicial continúe como el administrador definitivo ya que las constructoras usan esta figura para que estos administradores los favorezcan a la hora del recibo de áreas comunes

f) **Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración** Para este caso incluir la obligatoriedad de capacitarse en temas de propiedad horizontal que por lo menos cursen un diplomado en su período a fin de garantizar la toma de decisiones contrarias a la ley y que lesionen el patrimonio

g) **Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria** En este artículo es importante incluir la sanción pecuniaria por dolo en los casos que se compruebe la negligencia por multas, demandas o detrimento patrimonial al ejercer coadministración al desarrollar obras civiles y de mantenimiento con sobrecostos en comparación de precios unitarios del mercado

h) **Artículo 91°. Publicación de vacante.** Reemplazar por la palabra **"podrá a deberá"**, para aumentar la igualdad en la oferta de trabajo en este sector ya que en la actualidad y conservándolo como esta impide dicha igualdad ya que la publicación en medios masivos y que faciliten a las personas interesadas es casi nulo en tanto no representan ni el 5% de la oferta real

i) **Artículo 93°. Requisitos.** Eliminar el "También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables ,debido a que se da un retroceso con lo que se busca en la especialización de este oficio , ya que al igual que en muchos oficios se exigen profesiones específicas como médicos abogados ingenieros etc. y donde no pueden ejercer lo tecnólogos de propiedad horizontal dejaría en desventaja esta carrera ,que fue creada para tal , y sucedería lo mismo que ha traído tantos

inconvenientes al sector y a los copropietaria al efectuar tantos desmanes por culpa del desconocimiento en la ley de propiedad horizontal y otras leyes conexas al desarrollo de la misma a pesar de contar con un pregrado

j) **Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem** Eliminar este parágrafo ya que nadie trabaja gratis y es una gran responsabilidad el ser un representante legal , esto abriría la posibilidad a que ingresaran personas con pretenciosas al querer "cuadrar su honorario con comisiones y otras infladas ,volviendo a lo que tanto queremos evitar con la regulación

**Artículo 101°. Inspección, vigilancia y control**

**Parágrafo 2°.** Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal. **Incluir también a los egresados en virtud de la igualdad ,ya que ellos fueron aprendices y merecen también la oportunidad teniendo en cuenta su experiencia y aportes al proceso**

**k) Artículo 104°. Consejos locales, municipales y distritales de Propiedad Horizontal.**

Que la ley obligue a que se vuelvan a efectuar la elección de consejeros a nivel nacional y no como hasta ahora un proceso con muchas fallas y vicios de forma donde quienes s postulaban y otorgaba aval eran los mismos consejos de administración dejando por fuera a muchos copropietarios que quisieron participar , se evidencia que las mismas organizaciones que han atacado los acuerdos y proyectos de ley en especial este , tienen a todos sus militantes elegidos hoy día en los consejos locales de propiedad horizontal en bogota

**l) Artículo 105°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal.**

Se debe garantizar la participación de tecnólogos en propiedad horizontal que garantizar su participación por meritocracia implementando exámenes que valúen dicho conocimiento

Estos aportes pueden evitar que ciertos vacíos den paso a algunas malas interpretaciones de esta reforma ,tal como sucedía con la que ya consideramos pasada ley 675 e 2001

- En cuanto a la intervención queremos denunciar y que se reconozca que si existe un "Cartel de la Propiedad Horizontal", conformado por algunos malos administradores, algunos malos consejeros y a su vez por algunos revisores fiscales y contadores que han llegado a involucrar hasta funcionarios de entidades bancarias
- Que se reconozca en términos y definiciones que existe un "Bullyng" en propiedad horizontal, dirigido a copropietarios y administradores que se atreven a denunciar dichas mafias
- Que se nos permita exponer algunos casos reales que demuestran los dos puntos descritos con anterioridad

Esperamos su atenta y pronta respuesta a nuestras inquietudes y sobremanera la invitación a ser un engranaje vital en este proceso que afecta a millones de interesados

Jairo Acosta  
Representante Tecnólogos PH  
Director de la Revista PH  
Director Programa Hablemos con Propiedad en  
Creador Programa GARES ECOLOGICOS Y

Bogotá D.C Abril 20 de 2022

Señores:  
CONGRESO DE LA REPUBLICA.

Ref.: participación en la audiencia de manera presencial

TEMAS ABORDADOS POR LA AGRUPACION.

- Que los conjuntos contemos con el apoyo de todas las entidades pertinentes en cada caso que sea necesario ya que al momento de una solicitud o ayuda para dar solución alguna problemática nadie nos brinda las ayudas pertinentes.
- Que logremos por medio de solicitudes que los organismos de socorro nos brinden capacitaciones en caso de sismos o emergencias que se presenten.
- se debe tener en cuenta que las propiedad horizontal que este conformada se le debería hacer claridad el por que las entidades pertinentes llegan a poner parques públicos dentro de ellas de esta manera tumbando enrejamientos logrando de esta manera una inseguridad de la comunidad vulnerando los derechos a la sana convivencia y perturbación de su tranquilidad ya que al momento de la compra del inmueble se compra con enrejamiento.
- la propiedad horizontal no debería estar desprotegida por parte te las entidades ya que solo hacen presencia en contra de ellas no en beneficio de la comunidad.
- en las agrupaciones se requiere de poda de arboles o tala de llegado el caso destape de aguas negras, mantenimiento de cables de energía, pero ninguna de las entidades colabora a estos llamados pero al momento que los realiza la comunidad hay si aparecen las entidades con demandas y demás acciones en contra de las copropiedades.

Atentamente

Jhon Eduar Mendoza Vargas

Buenos tardes señora Angelica Lozano mi nombre es jimmy mauricio ospina cardenas quiero participar en la audiencia con los siguientes temas:

1. Que los administradores no duren más de 2 años y si desea ser nuevamente administrador del conjunto que ya estuvo 2 años deberá esperar 6 años para poder presentarse de nuevo ya que es que tenemos tiene más de 19 años y no emos podidos cambiarlo.
2. Que personas que tengan un estudio que tengan que ver con administración como por ejemplo administración de empresas y psicólogos organizacionales con énfasis en administración de recursos humanos pueden participar en la convocatoria como administrador de la propiedad horizontal.
3. Que el consejo también ser rotativo al igual que el al ministrador que no duren más de 2 años y si desea pertenecer nuevamente al consejo del conjunto que ya estuvo 2 años deberá esperar 4 años para poder presentarse de nuevo al consejo ya si evitar chanchullo en el consejo ya que esto está ocurriendo en mi conjunto.
4. Que los o las contadores/ras sean escogidos por la asamblea y no duren más del 1 a 2 años y si desea ser nuevamente contadores/ras del conjunto que ya estuvo 2 años deberá esperar 6 años para poder presentarse de nuevo.

no siendo más les agradezco su atención prestada

atte. jimmy mauricio ospina

PONENCIA

**INCLUIR EN LA REFORMA A LA LEY LA "OBLIGATORIEDAD DE INFORMAR AL CIUDADANO ANTES DE COMPRAR EN PH DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 675/Ley 511) Y SUS NORMAS PARA CONVIVIR EN PH"** por parte de todas las entidades PÚBLICO - PRIVADAS: Cajas de Compensación Familiar, Fondos o Cajas de Vivienda, Secretarías de vivienda Hábitat, Constructoras, Notarias, Despachos de Beneficencia, Registro y Notariado, Juzgados Civiles o de Familia.

La idea es que TODOS los actores ante la adquisición de una Vivienda o Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal puedan informar al CIUDADANO oportunamente antes de realizar la compra del mismo, lo único que se solicita es que los involucrados de protocolizar esta Compra o adquisición le informan al Ciudadano que hay un Régimen Especial, una Normas, un Reglamento y un Manual de Convivencia a las que se tiene que someter al recibir dicho inmueble o vivienda.

La iniciativa no trata más que transmitir las reglas claras antes de adquirir la vivienda ya sea por subsidio, por compra, créditos y demás.

¿Será que si el ciudadano, tiene claro las normas a las que se tiene que regir de ahí en adelante podemos minimizar los conflictos en PH?

¿Será que si el ciudadano tiene claro las normas a las que se tiene que regir de ahí en adelante podemos minimizar el desgaste operativo de nuestra policía Nacional en temas de convivencia de PH?

¿Será que si el ciudadano tiene claro las normas a las que se tiene que regir de ahí en adelante podemos minimizar el Riesgo de Contratar un administrador para gerenciar los recursos de toda la Copropiedad?

¿Será que si el ciudadano tiene claro las normas a las que se tiene que regir de ahí en adelante podemos incentivar los ejercicios Democráticos al Elegir a nuestros miembros del Consejo de Administración que son los representantes de la comunidad para velar por la buena ejecución de los recursos de toda la Copropiedad?

¿Será importante que se le informe al ciudadano que ha puesto todos sus ahorros, se endeuda y seguirá endeudado por muchos años por esta adquisición, cuáles son sus DEBERES Y DERECHOS?

**1. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).**

Este registro debe ir mas haya, de tener registrado los administradores de Propiedad Horizontal con el perfil definido en este proyecto de Ley, perfil que no es suficiente para atender las responsabilidades y obligaciones del administrador en los campos administrativos, financieros, tributarios, contables, legales, de contratación, de representación legal y de idoneidad.

Por lo anterior sugiero, que se contemple en este proyecto de ley que el organismo que controlara el RUAPH, tenga la legalidad de generar una licencia de funcionamiento a las administradores de la Propiedad Horizontal como personas jurídicas y personas naturales, tal como lo hace la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada a las empresas

A diferencia de la Compra de un bien Automotor donde Ud. sabe que hay un código de tránsito, tiene que realizar un proceso para su licencia y es socializado por todos los actores las normas de tránsito; ¿Por qué no se Socializa ley de Propiedad Horizontal al Adquirir el inmueble? ¿Será que no salvarían vidas?

¿Será que es justo que el administrador tenga toda la información (sobre la ley) y el Residente o Copropietario no tenga herramientas para defenderse o realizar una consulta o solicitud?

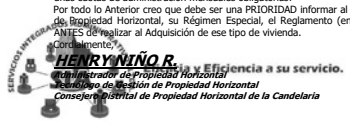
¿Dónde queda la Responsabilidad Social de las Entidades Públicas que intervinieron en esa Adquisición y no informaron al Ciudadano?

¿Dónde queda la Responsabilidad Social del Sector Privado que intervinieron en esa Adquisición y no informaron al Ciudadano? (Algunas Constructoras Mínimo Porcentaje lo hacen, pero no adecuadamente)

¿Será que, si hay la Supervisión adecuada de Superintendencia de Industria y Comercio sobre estos privados que lusionan por vender sin informar en las condiciones en que van a vivir, ¿Será importante informar al ciudadano que va a vivir con 200 o 500 personas?

¿Las personas que reciben subsidios tienen claro en que condiciones van a vivir y que de ahí en adelante hay unas cuotas de administración mensuales obligatorias?

Por todo lo Anterior creo que debe ser una PRIORIDAD informar al Ciudadano sobre estas Formas de Vivienda de Propiedad Horizontal, su Régimen Especial, el Reglamento (en cada caso) y las Normas de Convivencia ANTES de realizar la Adquisición de ese tipo de vivienda.



Carrera 74 # 15 - 33  
602 3709280 - 602 3709683  
gerenlegeneral@siaserviciosintegrados.com  
www.siaserviciosintegrados.com

Santiago de Cali, 20 de abril 2022

Dra. ANGELICA LISBETH LOSANO CORREA Honorable Congressista

**ASUNTO: TEMAS ABORDAR EN LA AUDIENCIA PUBLICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Cordial saludo.

Ante todo, en nombre de nuestra empresa, la Lonja de Propiedad Horizontal de Cali y en general de la comunidad que integra y participa en la Propiedad Horizontal, extendemos nuestras más sinceras felicitaciones y reconocimiento por su iniciativa de liderar los ajustes a la Ley 675 de 2001 que beneficiara a sus usuarios y en general a todos los actores que influyen en la misma. El ajuste a la Ley permitirá que los residentes y tenedores de los inmuebles bajo el régimen de la Propiedad Horizontal tengan mayores garantías de conservación y valorización de su patrimonio, tranquilidad, confianza y bienestar en sus vidas, reflejadas en un armónico estado financiero, de convivencia y reglamentario.

De nuevo mis reconocimientos y felicitaciones, por su gran liderazgo que beneficiara a todos los actores activos en la Propiedad Horizontal, que hoy genera un gran porcentaje de empleos en nuestro País y brinda posibilidad de adquirir vivienda a todos los estratos socioeconómicos, especialmente en la vivienda IIS y VIP, con el gran aporte de las Constructoras que aportan para la construcción de Conjuntos Residenciales.

Paso abordar los temas:



Carrera 74 # 15 - 33  
602 3709280 - 602 3709683  
gerenlegeneral@siaserviciosintegrados.com  
www.siaserviciosintegrados.com

prestadoras de servicio de seguridad u vigilancia privada, de esta forma se garantiza que la responsabilidad del administrador en el manejo del patrimonio de los conjuntos y de sus residentes este en manos de personas (jurídicas o naturales) que garanticen su conservación y responan por los deterioros del mismo , de igual manera que sus acciones y gestiones sean ajustadas a las normas y leyes evitando demandas en contra de sus clientes o administrados.

Una vez generada la licencia de funcionamiento a las personas jurídicas y naturales, podrán inscribirse en la plataforma de registro.

**2. Requisitos. Para obtener el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).**

Los requisitos que se sugiere son los siguientes, basados y sustentados en las obligaciones y responsabilidades del administrador de la propiedad horizontal y quien también es el representante legal de la misma.

- 2.1. Acreditar Educación superior (universitaria), en administración de empresa, ingeniería, economía, ingeniería industrial o carreras afines mediante el título de profesional otorgado por las instituciones educativas autorizadas
- 2.2. Experiencia laboral de mínimo cinco (5) años en el campo de la Propiedad Horizontal.
- 2.3. No tener sentencias por situaciones dolosas generadas manejos inadecuados en la Propiedad Horizontal, caso que se podrá anticipar en el proceso de generación de licencias a los administradores.
- 2.4. Tener vigente la licencia de funcionamiento, expedida por la entidad que se designe en esta Ley

Se debe abrir también un registro de los profesionales que son contratistas de la Propiedad Horizontal, tales como abogados, contadores que ejercen como revisores fiscales o llevando la contabilidad de la copropiedad, garantizando así su trayectoria en el servicio ofertado y prestado.

**3. Infracciones.**

El organismo atender el proceso de infracciones, descargos e imposición de la sanción y la multa, debe tener pleno conocimiento del régimen de la Propiedad Horizontal, con e l objetivo de valorar de forma adecuada, objetivo y con conocimiento para su toma de decisión.



Eficacia y Eficiencia a su servicio.

Carreras 74 # 15 - 33

602 3709290 - 602 3709683

gerentegeneral@siserviciosintegrados.com

www.siserviciosintegrados.com

La generación de una licencia de funcionamiento para los administradores será prenda de garantía para las copropiedades y serán más eficaces las sanciones derivadas por situaciones de cualquier índole en el incumplimiento de la Ley, reglamentos, normas, resoluciones y en general de toda la normatividad que impacte e influya en el régimen de la Propiedad Horizontal.

Se debe definir en esta Ley lo siguiente:

**Tarifas a cobrar por los administradores de Propiedad Horizontal:**

Se debe definir tarifas a cobrar por los administradores de Propiedad Horizontal teniendo como factores horas físicas de atención a la copropiedad, estrato de la copropiedad, número de unidades privadas que conforman la copropiedad. Los incrementos a las tarifas anualmente deben ser sobre e porcentaje que se decreta en el SMMLV.

En concordancia con lo anterior, podría revisarse el mecanismo que tiene la Super Intendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Se sugiere, que se evalúe desde el orden legal, la creación de una Super Intendencia de la Propiedad Horizontal o un organismo que atienda todo este régimen, que esta en continuo crecimiento y genera un impacto alto en la generación de empleo, construcción, patrimonial etc.

De antemano agradezco esta gran oportunidad de mejoramiento al régimen de la Propiedad Horizontal.

Cordialmente,

Handwritten signature of John Jairo Rendón Yepes.
JOHN JAIRO RENDÓN YEPES
Gerente Servicios Integrados Administrativos.
CC: Archivo

20/4/22, 15:37

Correo de UTL Angélica Lozano - Fwd: INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA - PROPIEDAD HORIZONTAL



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Fwd: INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

1 mensaje

Angélica Lozano <angelicalozano.publico@gmail.com>
Para: contacto@angelicalozano.co

20 de abril de 2022, 14:31



3823000 - 3132 - 3440

angelicalozano.publico@gmail.com

www.angelicalozano.com

Edificio Nuevo del Congreso, Cra 7 # 8-68, Oficina 228, Bogotá - Colombia

Forwarded message

De: Constanza Gutierrez Luna <jocaco2@hotmail.com>

Date: mié, 20 abr 2022 a las 8:51

Subject: RE: INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA - PROPIEDAD HORIZONTAL

To: Angélica Lozano <angelicalozano.publico@gmail.com>

Doctora
ANGÉLICA LOZANO
Senadora de la República
Ciudad

**ASUNTO: Audiencia Pública reforma Ley 675**

respetada Senadora.

En nombre de los 900 amigos de la Fundación de Administradores y Profesionales de la Propiedad Horizontal agradecemos su gentil intervención para realizar los ajustes necesarios de tener una Ley que regule la carrera como Administrador de Propiedad Horizontal en Colombia.

En nuestros distintos Foros, Seminarios y Diplomados donde hemos analizado las reformas adelantadas por los representantes López y Uzcátegui compartimos en un 80% la necesidad de que en la reforma se incluya los siguientes temas:

- A.- Obligación de que en toda copropiedad se tenga el Manual de Convivencia, el cual se trató en el art. 5 de la ley 675/01 y en la reforma.
B.- Un control de la Propiedad Horizontal como se incluyó a partir del art. 100 de la reforma. Dichas obligaciones premiará a los buenos Administradores y se condenará a las personas que realicen actos desleales en contra de las copropiedades.
C.- Con el proyecto se podrá realizar un control más efectivo de los constructores y se complementará el art. 24 de la Ley 675/01.

20/4/22, 15:37

Correo de UTL Angélica Lozano - Fwd: INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA - PROPIEDAD HORIZONTAL

Igualmente comedidamente solicito a usted una audiencia para aclararle algunos temas necesarios para el proyecto en estudio.

Cordial saludo.

JORGE A ARAMBULA V.

Presidente

Fundación de Administradores y Profesionales de la Propiedad Horizontal

jocaco2@hotmail.com 3003908472

De: Angélica Lozano <angelicalozano.publico@gmail.com>

Enviado: lunes, 11 de abril de 2022 2:38 p. m.

Para: jocaco2@hotmail.com <jocaco2@hotmail.com>

Asunto: INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA - PROPIEDAD HORIZONTAL

Buenas tardes,

Por medio de la presente me permito invitarle a participar en la Audiencia Pública sobre Propiedad Horizontal (Proyecto de Ley 301/2020C - 511/21S "Por medio del cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia", la cual será llevada a cabo en la Comisión Primera del Senado de la República el 21 de abril a las 10:00 a.m.

Adjunto a este correo se encuentra la invitación formal, así como el proyecto de ley en cuestión.

Saludos,



3823000 - 3132 - 3440

angelicalozano.publico@gmail.com

www.angelicalozano.com

Edificio Nuevo del Congreso, Cra 7 # 8-68, Oficina 228, Bogotá - Colombia

**sobre proyecto de ley 511**

Desde el inicio se puede afirmar que el proyecto de ley 511 podría ser mejorado si:

- 1. No se adicione o reforme la ley 675 desde el mismo primer artículo del PL 511, tan agresivamente como se plantea.
2. El segundo párrafo del 511 agranda el campo de acción de las constructoras al agro colombiano perjudicando así la gran riqueza agrícola y alimentaria del país.
3. Los principios orientadores de la ley se amplían de 5 a 12 pero porque agregan otras leyes ya existentes: Habeas data (Ley 1581 de 2012, ley de

tenencia responsable de mascotas Ley 746 de 2002 entre otras normas); leyes dentro de leyes?

- 4. El con tanto inciso que en general tiende a favorecer al sector constructor
5. Art 36 funciones del administrador las pasa de 14 a 22; finalizando con: "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". ¿Cuáles son esas demás?
6. Art. 55 del PL, funciones del consejo, los lleva a coadministrar lo cual es muy peligroso para la PH en mayor grado de lo que es hoy día
7. artículo 3 trae más de 40 (46) definiciones que son válidas y muy útiles en un diccionario ya muchos de los términos colocados como tales ya se encuentran muy definidos en otros textos de diferentes áreas del conocimiento y es innecesario traerlas en el texto que se está estudiando, incluyendo los 16 originales de la ley 675, muchas de las cuales están contempladas en el decreto nacional 1060 de 2009, haciendo que solo sea necesario el mencionar el decreto.
8. El uso de la tecnología ya está dado en el día a día para cada copropiedad dependiendo de sus necesidades y no es necesario que una ley les diga lo que es derecho de ser utilizado para cada una de ellas en su libre albedrío. El estado las reglamentará, dice el artículo 3º pero no se tiene certeza de este cumplimiento, ejemplo la idoneidad en la 675.
9. De la representación legal se habla desde hace mucho tiempo y se permite el abuso de los encargados de este documento y se debería legislar en el cómo evitar estos abusos en especial cuando vienen de "autoridad competente". ¿Qué tan capacitados están los funcionarios de las alcaldías para hacer cumplir lo dispuesto por esta norma?
10. El sector asegurador también se beneficia por el art. 15 del PI 511 ya que hace obligatorio la constitución de más pólizas de seguros lo cual se puede obviar con un buen SG-SST
11. El art. 24 de entrega de zonas comunes: ¿yo me entrego a mí mismo? Además, nos cita gran parte del alfabeto
12. El art. 55 favorece las comunicaciones excesivas de situaciones privadas o íntimas por la publicación de las actas de los casos de los comités de convivencia lo que favorece el chismorreo favoreciendo un posible matoneo para los involucrados en los temas tratados.

Se podrían seguir tratando muchos otros temas que lastimosamente no se incluyen pero por brevedad temporal no es posible en este escenario pero que se puede seguir en una mesa de trabajo amplia y muy participativa en todos seamos escuchados para así generar un proyecto de ley que permita ser mejorado tomando como punto de partida lo contemplado en el presente proyecto.

Jorge Enrique Hernández.

Líder de propiedad Horizontal.

Señores

Comisión primera constitucional

Senado de la República

H.S Angélica Lozano Correa

Tema: Audiencia pública proyecto de ley reforma a la ley 675 de

propiedad horizontal

Mi intervención estará basada en los siguientes temas

Selección del administrador y personal que labora en los conjuntos Para mi el administrador, empresa de aseo y vigilancia deben ser evaluados por un comité que debe dar un informe detallado exponiendo los beneficios de cada candidato y finalmente la asamblea en pleno luego de evaluar las distintas opciones presentadas por el mencionado comité.  
 No más atornillados en los conjuntos residenciales El administrador no puede estar en la copropiedad por más de 3 años, esto también debe ser aplicable para la revisoría fiscal.  
 Esto por lo que en el conjunto donde resido la Sra revisora fiscal lleva desde 2019 en el cargo y tiene ciertas preferencias con la empresa que administra el conjunto, además que ha hecho caso omiso a errores presentados en balances y estados financieros  
 Cordialmente  
 Jorge Navarro



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Bogotá D.C., 13 de noviembre de 2021

Honorable Senador:  
**GERMAN VARON COTRINO**  
 Presidente Comisión Primera  
 SENADO DE LA REPÚBLICA  
 Ciudad

REFERENCIA: PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL

Cordial saludo:

La CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad de participación ciudadana, actuando como vocera de más de 30 agremiaciones que representan un muy importante número de administradores, contadores públicos, abogados, empresarios, docentes, académicos, comunicadores, inmobiliarios de las diferentes regiones del país, colegios, asociaciones, federaciones y lonjas de propiedad horizontal, que de una u otra manera nos sentimos dolientes de la propiedad horizontal, nos permitimos hacer las siguientes observaciones sobre el proyecto de ley 301 en Cámara y 511 en Senado, de reforma a la ley 675 de 2001 que actualmente cursa en el Congreso para su aprobación, las cuales fueron estudiadas y analizadas cuidadosamente, por los diferentes comités conformados entre profesionales en derecho, contaduría, administración, entre, otros.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 3º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 3º . DEFINICIONES.</b>  <b>Propiedades horizontales por etapas.</b> Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.                      El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas.</p>	<p><b>ARTÍCULO 3º . DEFINICIONES.</b>  <b>Propiedades horizontales por etapas.</b> Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.                      El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción; así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas.</p>

A continuación, las proposiciones que encontramos pertinentes, con la justificación correspondiente, y la propuesta de corrección o ajustes para cada caso.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

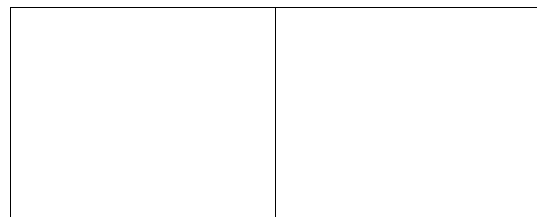
**PROPOSICIÓN**

El artículo 3º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 3º . DEFINICIONES.</b>  <b>Delegado.</b> Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.</p>	<p><b>ARTÍCULO 3º . DEFINICIONES.</b>  <b>Delegado.</b> Persona natural <u>escogida por un grupo o sector de propietarios, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal que los represente en las asambleas,</u> que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

Esta definición corresponde a apoderado, ya reglamentado en el código civil. Lo que se debe reglamentar es la figura del delegado, ya que en copropiedades de muchas unidades privadas (500, 1000, 2000 y hasta 4000 unidades privadas que existen en el país) es imposible realizar una asamblea con tantas personas, muchas de ellas ni siquiera cuentan con espacio suficiente para reunirse. Esta redacción permite que existan reuniones por sectores (etapas, torres, bloques, manzanas, etc.) tomar decisiones y nombrar un delegado para que transmita las decisiones del sector en una asamblea general conformada por delegados. Esta



**JUSTIFICACIÓN**

Además de ser una extensa redacción, lo incluido es lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en libertad de ofrecer y no entregar o terminar los proyectos. Esto perjudica la entrega de bienes comunes prometidos que se construirán en etapas subsiguientes, como ya existen muchos casos de proyectos inconclusos, donde se ofrecen ciertos bienes comunes, pero que serán construidos en etapas posteriores, los cuales nunca se construyeron por no terminarse el proyecto. Al final, el constructor vende el lote restante y el nuevo adquirente desarrolla otro proyecto diferente. Lo cierto es que a quienes vendió el proyecto, les vendió con precio de bienes y servicios comunales que nunca entregó, afectando el patrimonio de los compradores.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 3Aº, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p>EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>

<p><b>REPRESENTANTES</b></p> <p><b>ARTÍCULO 3Aº. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.</b> El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente.</p> <p>La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades. Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.</p> <p>En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.</p> <p>En el caso de que los copropietarios a través de una</p>	<p><b>ARTÍCULO 3Aº. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.</b> El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente.</p> <p>La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades. Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.</p> <p>En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.</p> <p>En el caso de que los copropietarios a través de una</p>
---	--

<p>comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación. Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable,</p>	<p>comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación. Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable,</p>
---	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p>presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p>	<p>presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p>
---	---

--	--

**JUSTIFICACIÓN**

La extensa redacción es inconveniente porque termina reglamentando una actividad que debe ser autónoma entre particulares y afecta el factor económico de las propiedades horizontales.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 5º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

<p>TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>
---	-------------------------------

<p><b>O 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O INTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La pública que contiene el reglamento de propiedad deberá incluir como</p> <p>El nombre e identificación del propietario.</p> <p>El nombre distintivo de la propiedad horizontal.</p> <p>La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.</p> <p>La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.</p> <p>Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</p> <p>El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura.</p> <p>Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción</li> <li>2. en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá</li> <li>3. modificar las actividades permitidas, sin</li> <li>4. necesidad de reformar la escritura pública. Lo</li> <li>5. anterior, siempre que sea compatible con el Plan</li> </ol>	<p>mínimo: <b>O 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O INTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La pública que contiene el reglamento de propiedad deberá incluir como</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El nombre e identificación del propietario.</li> <li>2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal.</li> <li>3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.</li> <li>4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.</li> <li>5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.</li> <li>6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</li> <li>7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura. <b>Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.</b></li> <li>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</li> <li>9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá</li> <li>10. modificar las actividades permitidas, sin</li> </ol>
---	--

de Ordenamiento Territorial - POT- respectivo Además de este contenido básico, los reglamentos de	necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -
--	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p>propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p> <p><b>Parágrafo 4º.</b> Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la</p>	<p>POT- respectivo</p> <p>10. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p>
---	---

<p>enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p> <p><b>Parágrafo 5º.</b> Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</p>	<p><b>Parágrafo 4º.</b> Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p> <p><b>Parágrafo 5º.</b> Al momento de la protocolización de las reformas a los reglamentos de propiedad horizontal, ante Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se entenderán actos sin cuantía, y estarán exentos de impuestos departamentales, municipales, distritales o nacionales y al momento de la liquidación ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se liquidará los derechos por valor de acto, sin consideración a las</p>
---	--



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p>unidades que se creen con el reglamento y posteriores reformas o adiciones. <del>la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</del></p>
--

**JUSTIFICACIÓN**

El numeral 7, debe aclararse que los cambios de destinación deben estar acordes al plan de ordenamiento territorial, ya que puede prestarse para que la asamblea apruebe usos no aprobados por la autoridad municipal.

El parágrafo 5º, es incongruente, ya que los inmuebles no se entregan con promesa de compraventa, es inoficioso desgastar con entregas documentales a quienes aún no son propietarios.

Además, de acuerdo con el artículo 24 de la ley 675, las copias de los planos se entregan con el 51% de venta de los bienes privados al administrador definitivo o a las personas designadas para ello. Por otro lado, no los proyectos no cuentan con planos de redes por unidad privada sino del proyecto en general, ya que todo está interconectado, es inoficioso generar un plano de red por unidad privada.

Por otra parte, desde el 2001 con la expedición de la ley 675, donde se concedió un plazo para reformar los reglamentos de propiedad horizontal, a la fecha muchos no han podido modificarlos, toda vez que los impuestos departamentales son excesivos, haciendo que las cuantías de reformas sean millonarias, tarifas que hacen imposible que muchas copropiedades puedan conseguir tales recursos.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 6º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA.</b> Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.</p> <p><b>PARÁGRAFO.</b> Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.</p>	<p><b>ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA.</b> Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.</p> <p><del><b>PARÁGRAFO.</b> Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.</del></p>

**JUSTIFICACIÓN**

Se requiere eliminar el párrafo por cuanto los notarios no tienen el personal idóneo (ingenieros y arquitectos) que puedan revisar y confrontar estos documentos y determinar discrepancias.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 7º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA

ARTÍCULO 7º. PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS	ARTÍCULO 7º. PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS
<p>Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulara dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.</p> <p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal,</p>	<p>Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulara dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.</p> <p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal,</p>

<p>cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer</p>	<p>cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer</p>
--	--



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.	pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.  <b>PARÁGRAFO 3º. Así mismo, se deberá informar el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y de manera general, las características de los muebles y esquineros que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados. Se deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa.</b>
---	--

**JUSTIFICACIÓN**

La ausencia de normas sobre lo que debe entregar el constructor, sobre todo en proyectos integrados por etapas, ha generado todo tipo de abusos por parte de algunos constructores. Tanto así que la Superintendencia de Industria y Comercio se pronunció en su momento en la circular externa 06 de febrero de 2012 (circular que complementaba el anterior estatuto del consumidor), es necesario rescatar lo contenido en esta norma, generando el parágrafo 3º.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 8º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA No. 1
<p><b>ARTÍCULO 8º. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.</b> La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas. Parágrafo 1º. La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique. Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. el representante legal se acreditará con el acta de nombramiento.</p>	<p><b>ARTÍCULO 8º. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.</b> La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, el consejo de administración y del revisor fiscal cuando este último fuere necesario. El Propietario Inicial estará facultado para hacer la designación del representante legal, hasta tanto no se reúna por primera vez la Asamblea General y efectúe los nombramientos. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas. Parágrafo 1º. La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique. Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación</p>

	sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. el representante legal se acreditará con el acta de nombramiento.
--	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JUSTIFICACIÓN**

20 años de vigencia de la ley 675 han demostrado que las alcaldías no son eficientes en el proceso de inscripción y registro, esta labor la puede desarrollar sin inconvenientes y de manera eficiente las Cámaras de Comercio, acabando de esa manera las quejas por las demoras y las diferentes objeciones que generan tanto conflicto, por no tener un certificado de existencia y representación legal de

manera oportuna. Esta deficiencia en el servicio ha afectado a copropiedades incluso en procesos jurídicos por no aportarse el documento de certificación de manera oportuna. Se incluye dentro de la certificación al Consejo de Administración, toda vez que son un ente decisivo en la propiedad horizontal (en los certificados expedidos por las cámaras de comercio se incluyen las juntas directivas), consideramos la figura también es positiva para la propiedad horizontal. Consideramos que las viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario, necesitan también de la certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica, toda vez que ellos también requieren abrir cuentas bancarias, pagar impuestos, cobrar cartera, etc. Permitir que este tipo de entidades no tengan un certificado de existencia y representación legal, sino la escritura pública y registro de la misma, es retroceder a la ley 182 de 1948 (ya derogada), donde la propiedad horizontal afrontó todo tipo de inconveniente con las entidades públicas y privadas por no disponer de un certificado como tal (una de las razones por las que se creó la ley 16 de 1985, también derogada).



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**


El artículo 24º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA No. 1



<p><b>ARTÍCULO 24°. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.</b> 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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.</p> <p>Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</p> <p>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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p><b>Parágrafo.</b> En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p>	<p><b>ARTÍCULO 24°. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.</b> 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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, <u>así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales</u> todos los planos aprobados y que hacen parte de la licencia de construcción y urbanismo, tales como estructurales, arquitectónicos, urbanísticos, de propiedad horizontal, eléctricos, sanitarios, equipos hidroneumáticos, red contra incendio, telecomunicaciones, certificados de disponibilidad de servicios públicos, y de habitabilidad, así como los manuales de uso y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.</p> <p><del>Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</del></p> <p><del>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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</del></p> <p><del>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</del></p>
---	--

	<p><b>Parágrafo.</b> En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales: <u>del quórum en la asamblea respectiva ni para la imposición de las cuotas que generan el costo de esta actividad.</u></p>
--	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El cien por ciento se calculará sobre la totalidad de las unidades privadas efectivamente vendidas.

**JUSTIFICACIÓN**

En relación con los ascensores la norma es confusa, pero lo que se terminó diciendo es que los ascensores se van a entregar solo cuando se vende el 51% del proyecto, afectando los derechos de los primeros compradores, y las personas con movilidad reducida antes de que se cumpla ese porcentaje (derecho que tanto defiende el nuevo proyecto por estas personas con movilidad reducida). Se debe eliminar párrafo.

Sobre los documentos de entrega, es necesario ser más específicos con los documentos que debe entregar el constructor. Se requiere adicionar los documentos esenciales.

Sobre la entrega de áreas privadas libres al administrador definitivo o provisional, no es procedente que estos reciban bienes privados, ya que el constructor es quien designa al administrador provisional, consideramos que en ningún caso el administrador provisional deba recibir bienes comunes, puesto que es un dependiente y subordinado del constructor. Se debe eliminar párrafo.

En cuanto a la contabilización de los coeficientes al momento en que la asamblea deba asignar personas para recibir los bienes comunes, es necesario aclarar no solo el coeficiente de votación excluyendo al constructor, sino excluirlos del pago de las expensas extraordinarias que genere la contratación de la empresa, ya que en la actualidad termina siendo el constructor quien paga la empresa que verifica su propio trabajo.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 24E° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
--	------------------------

<p><b>ARTÍCULO 24E°. DESIGNACIÓN Y RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO.</b> El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.</p> <p>Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.</p> <p>El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.</li> <li>2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.</li> <li>3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.</li> <li>4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.</li> </ol>	<p><b>ARTÍCULO 24E°. DESIGNACIÓN Y RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO.</b> El perito será designado por el constructor, el cual estará regido por las mismas normas del Título III, capítulo I de la ley 1796 de 2016.</p> <p><del>por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.</del></p> <p><del>Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.</del></p> <p><del>El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.</del></li> <li><del>2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.</del></li> <li><del>3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.</del></li> <li><del>4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.</del></li> </ol>
---	--

**JUSTIFICACIÓN**

Con forme a lo explicado en el artículo 24 C, sugerimos eliminar este artículo puesto que ya está establecido en otras normas. Hay que tener en cuenta que la ley 1796 de 2016 (ley anti space), contiene un régimen de incompatibilidades en su artículo 14.

Surge la pregunta, si la copropiedad no quiere recibir, difícilmente pagarán el 50% del valor del perito. ¿Cómo se asegura el constructor que la copropiedad asuma este costo?

Las cámaras de comercio no son las indicadas para establecer las designaciones de este tipo de peritos y su intervención además generaría costos adicionales.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 246º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 246º. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.</b> El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.</p>	<p><b>ARTÍCULO 246º. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.</b> El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de <del>las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad,</del> <u>dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.</u></p>

**JUSTIFICACIÓN**

Este artículo puede generar confusión, en cuanto a si es la SIC o la alcaldía, quien impone la sanción. Puede darse una doble sanción. Se requiere dar una designación preferente a la Superintendencia de Industria y Comercio.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 24Hº del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 24Hº. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES.</b> En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones: Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p>	<p><b>ARTÍCULO 24Hº. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES.</b> En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, <u>además de las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal,</u> tienen las siguientes obligaciones: Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo, <u>que se hayan asinado.</u> Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

Corresponde a un complemento necesario en cuanto a la redacción, ya que los reglamentos de propiedad horizontal, pueden contener otras obligaciones.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 26º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA

<p><b>ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.</b> Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>	<p><b>ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.</b> Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. <u>Para calcular el coeficiente de copropiedad en unidades privadas que tienen área construida privada y área libre privada, El cálculo del coeficiente deberá calcularse con base en una ponderación entre el área libre privada y el área privada construida, la cual</u> se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción <u>al área privada construida,</u> indicando los factores de ponderación utilizados. PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación. <b>PARÁGRAFO 2: En los casos de conjuntos o agrupaciones conformadas por lotes que en el desarrollo del proyecto se van construyendo sus unidades privadas, la determinación y cálculo de los coeficientes de copropiedad se hará, según la metodología y la formulación matemática establecida en el reglamento de propiedad horizontal, donde se discriminará la proporción objetiva entre el área privada construida respecto del área privada libre. Cada vez que se genere una construcción o desarrollo de una unidad privada, el Administrador deberá recalcular conforme esta metodología y las áreas aprobadas en las respectivas licencias y presentar para su aprobación a la Asamblea General, quien deberá aprobar con mayoría calificada del 70% del coeficiente de copropiedad, el recálculo de coeficientes provisionales, los cuales empezará a regir a partir de su aprobación. Una vez desarrollada la totalidad del proyecto, se deberá reformar el reglamento de propiedad horizontal para incluir la tabla de coeficientes de copropiedad definitivos. Las condiciones anteriores deberán quedar plasmadas de manera clara y específica en el reglamento de propiedad horizontal.</b></p>
--	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JUSTIFICACIÓN**

La manera en que está redactado, no indica el objeto de la ponderación del área libre privada. Razón por la que nunca se hacen cálculos del coeficiente de esta área y los propietarios terminan no pagando cuotas por ellas. Hay que adicionar que la ponderación es determinante para establecer el coeficiente. Se omitió el procedimiento del cálculo de coeficientes en los proyectos donde se venden lotes en los cuales cada propietario construye su vivienda, ya que en la actualidad es sumamente dispendioso reformar el reglamento de propiedad horizontal y ajustar la tabla de coeficientes cada vez que se construye una vivienda, para dar cumplimiento a los requisitos de la ley de establecer coeficientes según área privada construida y área privada libre.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 29º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
----------------------------------	------------------------

EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.	ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. <u>De existir procesos jurídicos para el cobro de las expensas comunes operará la sucesión procesal automática del propietario anterior al nuevo propietario.</u> En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.
---	---	---

**JUSTIFICACIÓN**

Sigue el vacío de la ley 675, ya que en la práctica, cuando se produce la transferencia de dominio de un bien con cuotas en mora, se debe iniciar proceso a un nuevo propietario, y este alega prescripción y obtiene sentencia favorable, porque no se reconoce el proceso anterior. Se hace necesario la inclusión del texto adicionado.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 29º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	
ARTÍCULO 30. 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 Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. PARÁGRAFO. 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.	ARTÍCULO 30. 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 <del>Bancaria</del> <b>Financiera</b> , sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. 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.

**JUSTIFICACIÓN**

Actualmente, no existe la superintendencia Bancaria, se debe corregir por la Superintendencia Financiera.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 31º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	
ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se preciarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.	ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal <del>de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto</del> deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se preciarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

**JUSTIFICACIÓN**

Los módulos de contribución no deben ser exclusivos para copropiedades comerciales y mixtas, ya que los mismos residenciales deben tener módulos en varios casos, como por ejemplo cuando hay ascensores que no benefician los primeros pisos, o en los casos de la aplicación del artículo 14 de la ley 675 de 2001, de reconstrucción por deterioro o destrucción o en las nuevas mega

construcciones con múltiples torres en las que cada una de ellas debe asumir por módulo, la impermeabilización, las reparaciones hidráulicas comunes internas, o la reposición del ascensor, etc.  
Se debe eliminar la limitación de uso de módulos de contribución, como un asunto exclusivo para las copropiedades comerciales o mixtas, y dejarlo como un asunto general.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 33º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.</b> La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.</p> <p><b>PARÁGRAFO.</b> La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>	<p><b>ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.</b> La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio, conjunto o agrupación y su domicilio será el municipio o distrito donde se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, <del>departamentales, distritales ni municipales</del>, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.</p> <p><b>PARÁGRAFO.</b> La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

Dentro del proceso de actualización de la ley 675 es preciso proteger a las copropiedades de los impuestos que están generando los departamentos, municipios y distritos, ya que el espíritu de esta ley es que, por ser entidades sin ánimo de lucro, no están sujetas a impuesto alguno. Por lo anterior, se debe incluir los departamentales, municipales y distritales.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 35Aº del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>Artículo 35A°. Actividad contractual.</b> En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</p>	<p><del><b>Artículo 35A°. Actividad contractual.</b> En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</del></p>

**JUSTIFICACIÓN**

Consideramos que hay un exceso de reglamentación. Las normas de contratación generales de toda entidad privada deben estar reglamentadas internamente por ellos.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 41º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.</b> Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.</p>	<p><b>ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.</b> Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, <del>sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad</del>; cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

Es necesario que se respete lo establecido en la ley actual, sobre cualquier número plural de propietarios, porque se pierde la esencia de la segunda convocatoria en la ley de propiedad horizontal. Con lo escrito regresarnos a las normas de 1985 y 1986, que fueron derogadas por la ley 675.  
¿Si no conseguimos el 20% en la segunda convocatoria qué pasa? ¿hay que convocar una tercera?  
Es necesario dejar el artículo como está actualmente en la ley.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 42º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA

<p><b>ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES.</b> Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.</p> <p><b>PARÁGRAFO.</b> Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>	<p><b>ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES MIXTAS.</b> Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.</p> <p><u>De igual manera podrán reunirse en forma mixta, cumpliendo los mismos requisitos de ley.</u></p> <p><b>PARÁGRAFO.</b> Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria <u>constancia de la notificación</u> efectuada a los copropietarios.</p>
--	---

**JUSTIFICACIÓN**

Se ha generado la necesidad de las Asambleas Mixtas (virtuales y presenciales), siendo una gran alternativa en medio de la pandemia. Herramienta creada en el decreto 176 de 2021, que dijo:

Artículo 3. *Reuniones ordinarias presenciales, no presenciales o mixtas.* Cada sociedad podrá escoger si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta, para lo cual tendrá en cuenta las disposiciones legales o estatutarias aplicables sobre convocatoria, quórum y mayorías, y en particular lo establecido en el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 respecto del quórum de las reuniones no presenciales o mixtas.

Por otra parte, reemplazar copia por la constancia. En la actualidad la realidad, es que no se utilizan copias, y lo que debe probarse es que se remitió la citación a los propietarios.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 44° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

<p>TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>
<p><b>ARTÍCULO 44°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.</b> Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p>	<p><b>ARTÍCULO 44°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES, MIXTAS Y DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.</b> Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p><u>Para el caso de decisiones por comunicación escrita,</u> las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

Se ha evidenciado, que en estas asambleas no presenciales usando medios virtuales, se nombra a un presidente y un secretario, los cuales según el artículo 47 de la misma ley, son los que firman el acta, no obstante, en este artículo el que firma es el administrador, no habiendo justificación para eso.

Con esta norma se elimina la posibilidad que la copropiedad sesione sin la presencia del administrador, grave en estos casos donde su ausencia es definitiva (muerte, licencia, ausencia por desaparecimiento, entre otros).

El tiempo de publicación debe ser el normal según el artículo 47, ya que no es más rápido hacer un acta cuando se hace de manera virtual, eliminar los 10 días para publicación.

Por otra parte, hay que diferenciar, entre una asamblea no presencial y una decisión por comunicación escrita, en la cual efectivamente, no se requiere de presidente y secretario, el que firma es el administrador, y si se puede publicar con 10 días.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 46° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

<p>TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>
<p><b>ARTÍCULO 46°. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.</b> Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.</li> <li>2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.</li> <li>3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.</li> <li>4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.</li> <li>5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal</li> <li>6. Desafectación de un bien común no esencial.</li> <li>7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).</li> <li>8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.</li> <li>9. La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.</li> <li>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</li> <li>11. Liquidación y disolución.</li> </ol> <p><b>Parágrafo.</b> Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.</p>	<p><b>ARTÍCULO 46°. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.</b> Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.</li> <li>2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.</li> <li>3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias, <u>salvo que estén incluidas en el presupuesto general ordinario.</u></li> <li>4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.</li> <li>5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal</li> <li>6. Desafectación de un bien común no esencial.</li> <li>7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).</li> <li>8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.</li> <li>9. <del>La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.</del></li> <li>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</li> <li>11. Liquidación y disolución.</li> </ol> <p><b>Parágrafo.</b> Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

El numeral 9, debe eliminarse, por cuanto este cambio de destinación debe seguir el trámite de una decisión común, que además en la misma ley no requiere reforma de reglamento.

Sobre el numeral 3, existen expensas no necesarias, que contribuyen a la convivencia y mejoramientos, relaciones sociales, que pueden ser incluidos en los presupuestos de gastos, en este caso no se requiere el 70% de la copropiedad (celebraciones y arreglos navideños, día del niño, de la madre, día del trabajador, entre otros).



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 51° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

<p>TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>
---	-------------------------------

**ARTÍCULO 51°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.**

La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad 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, la estrategia de bioseguridad, 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.
2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. 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.
4. 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.
5. 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

**ARTÍCULO 51°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.**

La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad 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, la estrategia de bioseguridad, 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.
2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. 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.
4. 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.
5. 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



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**seguros.**

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.

6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
7. 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
8. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actos 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
9. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
10. 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.
11. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
12. 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

**seguros.**

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.

6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
7. 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
8. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actos 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
9. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
10. 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.
11. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
12. 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. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes

Incumplimiento de obligaciones. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes

a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.

a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.

15. 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.
16. 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.
17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
18. 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.
19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.
21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo a los derechos de petición radicados.

15. 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.
16. 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.
17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
18. 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.
19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.
21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo a los derechos de petición radicados.

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.

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.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JUSTIFICACIÓN**

Con las obligaciones responsabilidades del numeral 2, nadie va a querer administrar copropiedades nuevas, ya que la responsabilidad que le están dando, en primer lugar, contradice el artículo 24 de la misma ley, donde dice que los bienes comunes generales, será recibidos por la persona o personas designadas por la asamblea o en su defecto el administrador definitivo. Por otra parte, la administración de la propiedad horizontal está clasificada como una actividad, no una profesión, por lo tanto, es imposible pretender que un administrador del común tenga conocimientos de ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería hidráulica, arquitectura, estabilidad de las construcciones, conocimientos en leyes para determinar el cumplimiento del ofrecimiento del constructor con los propietarios, etc. La ley obliga al administrador a tener estos conocimientos, con el agravante, que más adelante el no cumplimiento de este tipo de normas son objeto de sanción grave la cual a valor presente está entre \$18.154.000 y \$36.308.000. Este numeral verdaderamente generará un caos, por falta de administradores que quieran asumir esta responsabilidad de manera exclusiva, siendo que esto es un asunto compartido con la persona jurídica quien debe asumir los costos de contratación de profesionales en cada área de la construcción para evaluar las construcciones. Es necesario que se elimine este numeral y se deje la regulación del artículo 24 de la ley en cuanto al recibo.

Por otra parte, el incremento de numerales respecto de la norma actual, es innecesaria ya que muchos de estos numerales ya están contenidos en otros, por ejemplo:

El numeral 1, 4, 14, están inmersos en el numeral 7 y 14 del artículo 51 de la ley 675 de 2001.

El numeral 17, están inmerso en el numeral 4 y 14 de la ley 675.

El numeral 20, se encuentra inmerso en las normas del gobierno (resolución 666 de 2020, 777 de 2021 y siguientes).

La inscripción del registro, no es una obligación como representante legal, sino que es una obligación en el ejercicio de su oficio o actividad, independientemente del sitio que administre.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 52° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
--	------------------------

<p><b>ARTÍCULO 52°. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.</b> 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.</p> <p>No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>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 nombrar al administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. 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.</li> <li>5. 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.</li> <li>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona</li> </ol>	<p><b>ARTÍCULO 52°. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.</b> 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.</p> <p>No obstante lo indicado en este artículo, <u>una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, y convocar a la asamblea para que esta se reúna y proceda a nombrar al administrador. En el evento del que el reglamento prevea la existencia del consejo de administración, en dicha asamblea se elegirán sus miembros y estos designarán al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la celebración de la reunión, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</u></p> <p>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 nombrar al administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p><u>El administrador deberá entregar todos los documentos de la copropiedad y la información contable y récord de mantenimiento ejecutados a los equipos, durante su gestión. El administrador provisional tendrá las mismas funciones del administrador establecidas en el artículo 51, sin embargo no podrá recibir bienes comunes.</u></p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la</li> </ol>
---	--

contabilidad de la propiedad horizontal.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p>Jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</p> <p>9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>3.— 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.</p> <p>4.— 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.</p> <p>5.— 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.</p> <p>6.— Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7.— 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.</p> <p>8.— Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</p> <p>9.— Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, <u>de la respectiva etapa.</u></p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>
---	---

**JUSTIFICACIÓN**

La redacción de este artículo debe ser más técnica y clara. Se debe aclarar el vacío que trae la ley 675 respecto de quien convoca a la asamblea para entregar la administración, quien elige administrador definitivo cuando hay consejo en el reglamento de propiedad horizontal y hasta cuando ejerce la representación legal el administrador provisional. Por otro lado, no tiene sentido repetir funciones que pueden ser remitidas por el artículo anterior. En el parágrafo, es importante que la ley resuelva, las grandes dificultades que tienen las copropiedades por etapas, ya que la administración provisional se eterniza en la administración y la



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

representación legal hasta tanto no construya y venda el 51% de todo el proyecto, esto, en proyectos grandes, puede tardar años, tiempo valioso para que los propietarios de las primeras etapas puedan iniciar acciones por incumplimiento de garantías contra el constructor, ya que por no tener la representación legal de la persona jurídica, no logran iniciar acciones dentro de los términos de ley.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 53º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 53º. OBLIGATORIEDAD.</b> Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>	<p><b>ARTÍCULO 53º. OBLIGATORIEDAD.</b> Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus <u>apoderados o</u> delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p><u>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</u></p>

**JUSTIFICACIÓN**

No tiene sentido excluir a los residenciales, y tampoco tiene sentido obligar a las copropiedades comerciales pequeñas a tener consejo de administración. Es esencial que las copropiedades residenciales con más de 30 bienes, tengan un consejo de administración. Por otra parte, es necesario incluir que pueden ser apoderados (que asisten con poder) o delegados (en aquellos casos en que por el volumen de la copropiedad se eligen representantes por torres o bloques).



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 55º del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 55º FUNCIONES.</b> Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas asegurarán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Supervisar al administrador del conjunto</li> <li>Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.</li> <li>Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.</li> <li>Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.</li> <li>Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.</li> <li>Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.</li> <li>Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.</li> <li>En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.</li> <li>Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</li> </ol> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>	<p><b>ARTÍCULO 55º FUNCIONES.</b> Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas asegurarán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Supervisar</u> <b>Coordinar con el</b> administrador del conjunto</li> <li>Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.</li> <li>Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.</li> <li>Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.</li> <li>Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.</li> <li>Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia <u>en el acta de nombramiento, al momento de certificar la respectiva representación legal.</u></li> <li><u>Aprobar</u> <del>o improbar,</del> revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.</li> <li><u>En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.</u></li> <li>Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</li> </ol> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario <u>en las asambleas.</u> El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>





**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p><b>Parágrafo 2°.</b> La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</p> <p><b>Parágrafo 3°.</b> En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.</p>	<p><b>Parágrafo 2°.</b> La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</p> <p><b>Parágrafo 3°.</b> En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.</p>
--	--

**JUSTIFICACIÓN**

Es preciso hacer ajustes a los numerales para que estas funciones queden técnicamente mejor redactadas y acordes a su naturaleza. Por otro lado, el consejo no tiene facultades de aprobar balances, ya que es función de la asamblea. El consejo no puede distribuir los costos de las expensas ya que estos están establecidos por coeficiente.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 55B° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria.</b> Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p>	<p><b>Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria.</b> Los miembros del consejo de administración responderán por los perjuicios que por dolo, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.</p> <p>Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

En gran número de los casos, los grandes problemas son generados por el mismo consejo de administración en la toma de sus decisiones y no por el administrador, pero según este proyecto en todo responde el administrador, y el consejo solo es solidario, siendo que según el artículo 55 de la ley 675, el consejo de administración toma decisiones, y muchas de ellas por desconocimiento o arbitrariedad afectar el patrimonio de los demás propietarios. Consideramos que además de la responsabilidad que la ley ya le exige al administrador, los consejos de administración también tengan establecida responsabilidad y no solo de manera solidaria.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 56° del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD.</b> Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.</p> <p>Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.</p>	<p><b>ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD.</b> Los conjuntos con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrán un revisor fiscal. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.</p> <p>Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

No existe motivos para que se haga las distinciones que trae la norma, incluso en la ley 675 se discutía por qué se diferenciaba por la calidad del conjunto y no por el número de unidades. Por ejemplo, un conjunto residencial de 70 unidades requiere más de un revisor fiscal que un centro comercial de 15 locales. Se recomienda crear la obligatoriedad por el número de unidades privadas representativas. Se toma como base el mismo criterio para nombrar consejo de administración (más de 30), ya que es más racional.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 58A°, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA

<p><b>ARTÍCULO 58A°. MANUAL DE CONVIVENCIA.</b> La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p>El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia. El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p> <p>Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.</p> <p>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.</p>	<p><b>ARTÍCULO 58A°. MANUAL DE CONVIVENCIA.</b> La propiedad horizontal deberá <u>podrá</u> elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p>El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia. El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p> <p>Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.</p> <p>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento. <u>En ningún caso el manual podrá contener sanciones no previstas en el reglamento de propiedad horizontal.</u></p>
--	---

**JUSTIFICACIÓN**

Consideramos que el manual de convivencia no debe ser obligatorio, permitiendo la decisión de su adopción sea de la copropiedad. Los manuales de convivencia no pueden imponer sanciones diferentes a las establecidas a los reglamentos de propiedad horizontal, porque generan dualidad de sanciones y generan conflictos entre ambos documentos, como actualmente ocurre.

<p><b>Artículo 58°. Solución de conflictos.</b> Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a. <b>Comité de convivencia.</b> Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias</p> <p>El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los miembros del comité deberá preceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia.</p> <p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p> <p><b>Mecanismos alternos de solución de conflictos.</b> Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.</p> <p>Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de</p>	<p><b>Artículo 58°. Solución de conflictos.</b> Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a. <b>Comité de convivencia.</b> Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias</p> <p>El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los miembros del comité deberá preceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia.</p> <p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para <del>la publicación</del> y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p> <p><b>Mecanismos alternos de solución de conflictos.</b> Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.</p> <p><del>Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de</del></p>
---	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 58°, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

<p>TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES</p>	<p>MODIFICACIÓN PROPUESTA</p>
---	-------------------------------

<p>conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros</p>	<p>conflictos:</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros</p>
---	---



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año. Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal. Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.	serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año. Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y organizarán <del>podrán organizarse</del> capacitaciones conjuntas e y entrega de información personalizada.— <del>Con el</del> propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal. Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.
--	---

**JUSTIFICACIÓN**

No es conveniente la publicación de este tipo de actas, ya que competen exclusivamente a los integrantes. Puede generar una grave afectación a la convivencia si se permite que las actas de los conflictos sean publicadas. Se le están dando labores administrativas y permanentes al comité, lo que hará que disminuya más la posibilidad de que las personas deseen participar en estos comités, por la carga administrativa que se les impone. Consideramos que las labores dadas al comité en este artículo, adicionales a la norma vigente, son competencia de otros entes como el consejo de administración y el administrador. En la actualidad los propietarios no quieren pertenecer a los comités de convivencia. La historia de la propiedad horizontal en Colombia ha demostrado, que cuando los constructores en los años 80's incluyeron dentro de sus procesos de ventas, talleres de socialización de la convivencia y documentos (donde nacieron los manuales de convivencia), hubo una mejora considerable en la convivencia de los conjuntos y edificios, labor que con el paso del tiempo fue olvidada, y que ahora más que nunca, se hace necesario retomar, sobre todo en copropiedades con grandes dificultades de convivencia como lo son las viviendas gratuitas, viviendas de interés prioritario y las viviendas de interés social. Por lo que la iniciativa de la norma nos parece buena, pero debe ser más que opcional.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Los artículos 85° y 109°, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:  <b>TÍTULO IV. DISPOSICIONES VARIAS</b> <b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES VARIAS</b> <b>Artículo 85. PARCELACIÓN.</b> Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.  <b>ARTÍCULO 109°. PARCELACIONES.</b> Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas	<b>TÍTULO IV. DISPOSICIONES VARIAS</b> <b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES VARIAS</b> <b>Artículo 85. PARCELACIÓN.</b> Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.  <b>ARTÍCULO 109°. PARCELACIONES.</b> Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas

**JUSTIFICACIÓN**

Se citan en dos artículos el asunto de parcelaciones. Lo propuesto en el artículo 109, no es posible, toda vez que una parcelación, no es una propiedad horizontal, puede acogerse al régimen de propiedad horizontal. La definición misma de la propiedad horizontal, se establece copropiedad sobre el terreno, y para el caso, en las parcelaciones los lotes son privados, así mismo las fachadas y cubiertas de las unidades privadas tampoco son comunales, ya que

están dentro de un lote privado. Por tal motivo entraría en contradicción, pretender que las parcelaciones cumplan con TODOS LOS REQUISITOS de una propiedad horizontal, pues por naturaleza no son iguales. Debe dejarse el artículo 85 como está en la ley 675 de 2001, es decir EN TODO CUANTO LE SEA APLICABLE. Por lo que se debe eliminar el artículo 109, puesto que se hace imposible su aplicación y afectaría la construcción de proyectos en condominios y parcelaciones.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Los artículos 86°, 87° y 111°, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
--	------------------------

<b>ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.</b> Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces  <b>PARÁGRAFO TRANSITORIO.</b> Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.	<del><b>ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.</b> Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces  <b>PARÁGRAFO TRANSITORIO.</b> Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.</del>
<b>ARTÍCULO 87. VIGENCIA Y DEROGATORIA.</b> La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.	<del><b>ARTÍCULO 87. VIGENCIA Y DEROGATORIA.</b> La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.</del>
<b>ARTÍCULO 111°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.</b> Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.  Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de	<del><b>ARTÍCULO 111°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.</b> Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de <del>derechos</del> <b>registro</b>, derechos notariales y registrales, por única vez.  Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de</del>

propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.	propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.
<b>Parágrafo Transitorio.</b> Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el	<b>Parágrafo Transitorio.</b> Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.	procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.
---	---

<b>Vigencia y derogatoria.</b> La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	<b>Vigencia y derogatoria.</b> La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.
--	--

**JUSTIFICACIÓN**

Los artículos 86 y 87, se repiten en el artículo 111, se debe corregir eliminar los artículos 86 y 87. Y ajustar la numeración del artículo 111. Los costos de impuesto de registro son muy elevados en la gran mayoría de los departamentos, se están estableciendo tarifas por unidad privada incluyendo parqueaderos, esto impide aun en la actualidad que se puedan registrar reformas. Es tanto que desde el 2001 con la ley 675, aun cuando se exigió a las copropiedades reformar los reglamentos, 20 años después no han podido reformar sus reglamentos, ya que en varios departamentos el impuesto es tan elevado que una copropiedad con 100 unidades privadas los costos de impuesto de registro alcanzan a superar los 20 millones de pesos. La situación económica de las copropiedades actualmente no permite que esto sea posible.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El capítulo II, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

**PROPUESTA No. 1**

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
---	------------------------

REPRESENTANTES			
<b>CAPÍTULO II</b>			<b>CAPÍTULO II</b>
<b>REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>DE</b>	<b>REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>DE</b>

**JUSTIFICACIÓN**

Consideramos de suma importancia la regulación de la actividad del Administrador de Propiedad Horizontal, inclusive, su profesionalización. No estamos de acuerdo con la inserción de este capítulo en la ley 675, las profesiones en Colombia, tiene sus estatutos, manuales de ética y régimen sancionatorio, en disposiciones independientes de las normas que regulan las actividades que ellos desarrollan, como el estatuto del abogado, de los contadores, de los arquitectos, etc. Consideramos que la reglamentación insertada es muy superficial y en lo atiente a las sanciones pecuniarias pecan por ser excesivas no siendo congruentes con los niveles de ingresos actuales de los administradores. Esta normatividad lo que va a generar es un incremento en los costos de los honorarios de quienes ejercen esta actividad, sin contar con la deserción masiva de gran parte de quienes ejercen esta actividad. Por otro lado, estos códigos disciplinarios se deben establecer con claridad y precisión los principios rectores, la legalidad, el debido proceso, la función de la sanción, los procedimientos de manera clara, las faltas en particular, el procedimiento disciplinario, el manual de ética, las causales de exoneración los tiempos de investigación, el inicio de diligencias previas, el régimen probatorio, etc. La complejidad de estos estatutos, no permiten que ellos se reglamenten en forma conjunta con la actividad que ejercen, por ello consideramos importante que estas disposiciones sean eliminadas del proyecto de reforma y se presenten en forma independiente. No consideramos que el régimen de propiedad horizontal deba ser afectado con el código disciplinario del administrador. Es como tomar la NSR10 (norma de sismos resistencia) e insertarle el código disciplinario del Ingeniero Civil.

**PROPUESTA No. 2**

**De no ser tenida en cuenta nuestra propuesta inicial, los artículos que a continuación se citan corresponden al capítulo II**

El artículo 93º, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
--	------------------------

**ARTÍCULO 93º. REQUISITOS.** Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

**PARÁGRAFO 1º.** A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad

**ARTÍCULO 93º. REQUISITOS.** Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en ~~competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia~~ **de competencias laborales emitido por el Sena o por entidad de la evaluación de la conformidad acreditado por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.** También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

**PARÁGRAFO 2º. ADMINISTRADORES ADHONOREM.** En caso de que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

**PARÁGRAFO 1º.** A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

~~**PARÁGRAFO 2º. ADMINISTRADORES ADHONOREM.** En caso de que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.~~



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JUSTIFICACIÓN**

La ONAC, no es un ente certificado de la conformidad, es un ente que autoriza a las entidades certificadoras de la competencia. No se puede excluir al SENA.

El artículo 85º y 109º, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 94º. INFRACCIONES.</b> 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"> <li>1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.</li> <li>2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los 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.</li> <li>3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.</li> <li>4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.</li> <li>5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.</li> </ol> <p>Son infracciones graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º.</li> <li>2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.</li> </ol> <p>Son infracciones leves:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16, 17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.</li> </ol> <p><b>ARTÍCULO 95º. TIPOS DE SANCIÓN.</b> La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.</p>	<p><del><b>ARTÍCULO 94º. INFRACCIONES.</b> Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta Ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.</del></p> <p>Son infracciones muy graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.</li> <li>7. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los 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.</li> <li>8. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.</li> <li>9. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.</li> <li>10. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.</li> </ol> <p>Son infracciones graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º.</li> <li>4. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.</li> </ol> <p>Son infracciones leves:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16, 17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.</li> </ol> <p><del><b>ARTÍCULO 95º. TIPO DE SANCIÓN.</b> La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.</del></p>



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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.

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.

**ARTÍCULO 96º. AUTORIDAD SANCIONADORA.** El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos.

Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.

**ARTÍCULO 97º. LEGITIMIDAD EN LA CAUSA ACTIVA.** Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal. La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la Jurisdicción ordinaria o

~~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.~~

~~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.~~

~~**ARTÍCULO 96º. AUTORIDAD SANCIONADORA.** El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos.~~

~~Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.~~

~~**ARTÍCULO 97º. LEGITIMIDAD EN LA CAUSA ACTIVA.** Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal. La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la Jurisdicción ordinaria o~~

de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 98º. LEGITIMIDAD EN LA CAUSA PASIVA.** Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.

**ARTÍCULO 99º. RECLAMACIÓN Y PROCEDIMIENTO.** La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.

~~de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal.~~

~~**ARTÍCULO 98º. LEGITIMIDAD EN LA CAUSA PASIVA.** Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.~~

~~**ARTÍCULO 99º. RECLAMACIÓN Y PROCEDIMIENTO.** La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.~~



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

<p>Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.</p> <p>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.</p> <p><b>ARTÍCULO 100°. REGLAMENTACIÓN.</b> Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p><del>Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.</del></p> <p><del>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.</del></p> <p><del><b>ARTÍCULO 100°. REGLAMENTACIÓN.</b> Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.</del></p> <p><del><b>REGLAMENTACIÓN.</b> Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relativo al estatuto del administrador, su régimen disciplinario y la autoridad competente para investigarlos.</del></p>
--	---

**JUSTIFICACIÓN**

**Artículos 94 y 95:** La gravedad de las sanciones no son congruentes con la posible obligación incumplida, por ejemplo, en qué casos no elaborar un acta puede atentar contra la vida de una persona o no llevar la contabilidad, o no atender la correspondencia, o no presentar informe al consejo de administración, etc., etc. Lo anterior ratifica la necesidad de que personas competentes y conocedoras del oficio del administrador sean quienes de manera juiciosa y detallada estudien y redacten un estatuto del administrador como lo han hecho abogados, arquitectos, ingenieros, médicos, etc., quienes han redactado sus propios estatutos y código disciplinario. Las sanciones son excesivas, teniendo en cuenta que la UTV corresponde a (\$36.308) pesos, el valor de la Unidad de Valor Tributario. Las multas para un administrador quedan: Muy graves: \$36.308.000 a **\$181.540.000**; Graves: \$18.154.000 a **\$36.308.000**; Leves: \$363.080 a **\$18.154.000**. las sanciones aplicadas son muy superiores a las de otras profesionales, incluyendo los abogados y los médicos. Esto sumado a la suspensión de hasta 5 años del registro administradores.

**Artículo 96:** La designación de las entidades sancionadoras no se hizo con criterio de competencia, sino por descarte por ser ellos quienes certifican la existencia y presentación legal. El juez natural del estudio del régimen disciplinario y sancionatorio de una actividad o profesión es un conjunto de personas ampliamente conocedoras de la profesión u oficio que van a juzgar, como incluso, la única profesión que tiene un tribunal estatal para estudiar y aplicar estas sanciones es el derecho y los



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

magistrados son abogados. Actualmente, los funcionarios de las alcaldías cometen todo tipo de arbitrariedades para expedición del certificado de existencia y representación legal, no se requiere mucha imaginación para saber lo que ocurrirá con estos funcionarios imponiendo sanciones a los administradores. Es muy preocupante pensar que no existe segunda instancia o apelación de la decisión de sanción. Si un funcionario sanciona erróneamente puede devastar un administrador y su familia.

**Artículos 97 y 98:** La legitimidad en la causa activa, es demasiado amplia, pero además no se contempla las sanciones que se van a imponer a quienes denuncien sin fundamento o sin pruebas, porque es evidente que esta norma va a generar una avalancha de denuncias inclusive por diferencias de tipo personal. No creemos que las alcaldías tengan la logística, ni el personal para atender el sin número de personas reclamado con lo más mínimo, ya que todas las funciones del administrador son sancionables. (No olvidar que más del 50% de los colombianos vivimos en propiedad horizontal), trasladar los conflictos internos de las copropiedades a las alcaldías, es totalmente desafiante. Es necesario que la ley delegue en reglamentación futura el Gobierno Nacional reglamente el estatuto del Administrador.



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 102º, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 102°. AUTORIDAD DOCTRINAL.</b> EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceputar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.</p>	<p><del><b>ARTÍCULO 102°. AUTORIDAD DOCTRINAL.</b> EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal: Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceputar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.</del></p>

**JUSTIFICACIÓN**

El hecho de darle nivel doctrinal al Ministerio de Vivienda, viola expresamente los principios fundamentales del derecho. La sentencia C-877 de 2000, dice: "La disposición en cuestión asigna a la Dirección General de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público el carácter de autoridad doctrinal en materia de interpretación de las normas sobre tributación territorial y sobre los demás temas que sean objeto de su función asesora. Significa ello, que una dependencia que ejerce funciones desconcentradas que, en principio

corresponderían al Ministro titular de dicha Cartera, según el art. 208 de la Constitución, se le asigna una función que no se limita a la mera ejecución de la ley, sino que implica definir con autoridad, es decir, con el poder y la prerrogativa propias del mando, cual es el sentido y alcance de las referidas normas y, además, hacer obligatorio para sus destinatarios el criterio doctrinario adoptado, de suerte que éstos en modo alguno pueden sustraerse del deber de acatarlo. Lo anterior equivale, indudablemente, a convertir a la mencionada Dirección en la titular de una función, como es la de interpretar con autoridad y en forma auténtica la ley, que corresponde exclusivamente al Congreso según el numeral 1 del art. 150 de la Constitución".



**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 105º, del Proyecto de ley 511 de 2021 de Senado y 311 de 2020 de Cámara.

TEXTO APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	MODIFICACIÓN PROPUESTA
<p><b>ARTÍCULO 105°. CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p><b>ARTÍCULO 105°. CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal— <u>dos (2) representante por cada departamento elegido entre los integrantes de los consejos municipales que conforman el departamento.</u></p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>

**JUSTIFICACIÓN**

La conformación como se encuentra equivaldría a que se elijan 1123 para conformar el consejo, lo que lo haría improbable de funcionar. Se requiere disminuir el número de integrantes colocándolos si es posible por departamentos (32) o regiones.

Atentamente:

**JOSÉ ANDRÉS BERMÚDEZ S.**  
Federación Colombiana de la  
Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz (Servilonjas)

**LEONOR BAZZA MARQUEZ**  
Gremio de Administradores de Propiedad Horizontal  
GAPH (Atlántico)



CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**GERARDO GÓMEZ**

**FEDEACO** FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE ABOGADOS DE COLOMBIA

**JOSÉ FERIBERTO CANO**  
Delegado Nacional CONPUCOL  
COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE COLOMBIA

**JANETH B.**  
COLEGIO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDADES

**ESTANISLAO ROZO**  
R.C.I Inmobiliarios PH S.A.S

**SANTANDER BARRAZA**  
Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla (CAPHB)



CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**FRANCISCO MEDINA**  
Lonja Jurídicos e Inmobiliarios Medina

**JUAN CARLOS MENDOZA**  
Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Cali (Corcolph)

**FÉLIX DAVID ROMERO**  
Administradores de Cundinamarca

**JUAN CARLOS MONTOYA ECHEVERRY**  
Federación Nacional de la Propiedad Horizontal (FENALPH)



CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**LUIS EDUARDO GARCÍA**  
Cumbre Internacional de Gestión y Administración  
de Propiedad Horizontal SIGSA

**NELSON GÓMEZ JIMÉNEZ**  
Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de  
Colombia (Servilonjas)

**RENNE ALEJANDRO DURÁN**  
Administradores de San Andrés

**MARÍA CONSUELO FUENTES**  
Asociación Santandereana de Administradores Propiedad Horizontal Santander (Assaproph)

**FRANCY EDITH TAFUR**  
Administradores del Tolima



CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

  
**ADRIANA GUTIÉRREZ**  
 Agrupación de Administradores de Villavieja

  
**HUGO MOLINA**  
 Grupo de Administradores de Ibagué

  
 Claudia Lorena Lúcumá  
 Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal  
 Regional Bogotá

  
**FABIO FIGUERO**  
 Solucionamos Norte de Santander

  
**ROCÍO VIVAS MERA**  
 Colegio Administradores de Propiedad Horizontal  
 Regional Valle del Cauca




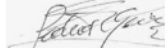
**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

  
**LEONEL**  
 Observatorio Social de Propiedad Horizontal


Sector Residencial

  
**EVE POLANCO BECERRA**  
 Directora de Noti PH

  
**FERNANDO BLACO MANOTAS**  
 Gremio de Administradores de Propiedad Horizontal  
 GAPH (Atlántico)

  
**PEDRO ANTONIO GÓMEZ**  
 Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal  
 Regional Huila

  
**MARTHA MUSUSÚ**  
 Comité Contaduría Pública

  
**LUZARY O**  
 Director Periódico PROPIO




**CUMBRE NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

  
**LILIANA**  
 Directora Programa Las PQRS de la PH

  
**JORGE ENRIQUE HERNÁNDEZ**  
 Director Programa Noches de PH

  
**MARLEN TOCANUCHO**  
 Comité Contable Cumbre

  
**RAFAEL FRUTO CAMARGO**  
 Administración y Servicio en Propiedad Horizontal (Atlántico)

  
**DIONISIO**  
 Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal  
 Regional Cundinamarca

  
**ELKIN ARE**  
 Gerente de PH

Bogotá D.C 20 de abril del 2020

Comisión Primera Senadora:  
 Angélica Lozano

Reciba un cordial saludo por parte de Asohost, es muy grato para nosotros compartir con usted nuestra propuesta respecto al proyecto de ley 301 del 2020, el documento contiene los puntos a tratar en nuestra intervención en la audiencia pública del 21 de abril entorno a la ley de propiedad horizontal y sus modificaciones.

**1. Quiénes somos:**

La Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales - ASOHOST es una entidad sin ánimo de lucro y de carácter gremial que representa, defiende y promueve los intereses generales de todos sus asociados; realiza actividades de desarrollo, formación y bienestar social; propende por el acercamiento entre el sector con el objetivo de alcanzar un óptimo y sano desarrollo de sus

finés sociales; procura el desarrollo, fortalecimiento y unión de los prestadores de servicios turísticos con la representación de sus asociados ante organismos públicos y privados para velar por políticas y acciones de beneficio para el gremio.

Hoy en día, los prestadores de turismo en plataformas digitales se han convertido en dinamizadores de la economía. A nivel mundial, llegan a representar al 20% de los prestadores de alojamiento que existen actualmente.

En Colombia, decenas de miles de personas pueden apoyar a sus familias económicamente y cumplir sus sueños gracias a esta industria que sigue creciendo a nivel mundial a través de una profesionalización del sector. Esta industria incluyente y diversa, de la cual la mayoría son mujeres y cuenta con un importante número de personas jubiladas, también incluye estudiantes y población en zonas rurales. Pero no solo debemos concentrarnos en individuos, esta industria también ha permitido generar empresas y ha abierto las puertas de la hospitalidad colombiana con sus alojamientos a experiencias únicas y tradicionales.

Adicionalmente, este dinamizador de la economía también genera empleos indirectos como son todas las personas que colaboran en tener a punto estas propiedades para recibir a sus huéspedes incluyendo personal de aseo y mantenimiento. Sin ellos, no sería posible recibir turistas. Por lo tanto, este se convierte en un desarrollo con vocación turística para comunidades que no habían explorado el turismo como Fuente de Desarrollo económico. Buscando, de esta forma, lograr una oferta de alojamiento que hasta el momento ha carecido una infraestructura adecuada para el turismo.

Con la expedición de los decretos 1836 y 1338 del Ministerio de Industria Comercio y Turismo, se reglamentó lo concerniente a la prestación de Servicios Turísticos y la vivienda turística, sin embargo aún persisten múltiples barreras de operación por vía digital o presencial, especialmente frente a la necesidad de contar con una "autorización" por parte de la propiedad horizontal, es por lo anterior que observamos positiva esta iniciativa legislativa la cual actualiza la ley de propiedad horizontal a la realidad actual.

**2. Qué proponemos:**

**2.1. Adicionar un párrafo al artículo 107 que será adicionado a la ley 675 de 2001 mediante el Artículo 73° del proyecto de ley 301 de 2020, en los siguientes términos (en tachado lo que proponemos eliminar, y **negrita** lo que proponemos adicionar):**

**PARAGRAFO:** *Habrà lugar a la prohibición en el reglamento de propiedad horizontal de la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento, siempre que, garantizando el derecho al debido proceso, se compruebe la afectación grave y reiterada de los principios orientadores de la presente ley por parte de alguno de los copropietarios.*

**Justificación:** Teniendo en cuenta que en esta ley concurren intereses generales y privados, se fortalece el respeto por los principios orientadores de la presente ley, respetando los intereses generales sin restar importancia a los derechos privados de cada copropietario, dando claridad respecto del procedimiento y razones por las que será posible prohibir de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal los servicios de hospedaje o alojamiento turístico en la correspondiente propiedad horizontal.



Teniendo en cuenta que la libre iniciativa empresarial, basada en el derecho de propiedad, y dentro de los límites del bien común y la autonomía de la voluntad privada son principios rectores y orientadores del proyecto de ley y que es un derecho reconocido a los ciudadanos la "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", resulta contradictorio que se imponga, sin indemnización y en contra de derechos adquiridos, una limitante a los propietarios en cuanto que solo ellos puedan realizar la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, cuando, bien pueden ceder, entregar en tenencia o a cualquier título no traslativo del derecho real de dominio este derecho a un operador o administrador profesional de turismo de su inmueble para que sea este quien realice la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de Turismo.

2.2. El artículo 73 que adicionaría el artículo 107 de la Ley 675: "CAPÍTULO V De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal: Artículo 73o. Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así (en tachado lo que proponemos eliminar, y negrita lo que proponemos adicionar):

Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución prestación de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento turístico en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de forma expresa en los Estatutos y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Para el ejercicio de la actividad turística, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con la ley vigente lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

Justificación: En las propiedades multiniveles existe un reglamento general o de primer nivel que toda la propiedad debe cumplir de incluir un reglamento por nivel se podrían generar confusiones y malos entendidos entre los copropietarios.

La normatividad vigente no establece que sean los propietarios quienes deban hacer la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de Turismo. Por el contrario, el registro recae sobre el inmueble independientemente de la persona que realice la inscripción. Por este motivo, sugerimos eliminar la expresión "por parte del propietario".

Por su parte, no entendemos la razón por la cual debería señalarse en las plataformas tecnológicas que los inmuebles están sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando esta información ya consta en el Registro Nacional de Turismo. Desde nuestro punto de vista, imponer esta obligación adicional representa una carga tanto para los prestadores de los servicios de hospedaje o alojamiento turístico como para las plataformas, generando barreras innecesarias para la ejecución de la actividad.

2.3 Proponemos eliminar la totalidad del numeral 9 del artículo 6 del proyecto

Justificación: Teniendo en cuenta que la norma establecería que la prestación de servicios de hospedaje o alojamiento estará permitida salvo que se prohíba de forma expresa, ya no tendría sentido el numeral 9 del artículo 6 con respecto a que las propiedades horizontales

destinadas exclusivamente a la prestación de estos servicios deban consignar de manera expresa en la escritura y reglamento de propiedad horizontal que esa será su destinación.

2.4 Proponemos modificar la redacción del numeral 9 del artículo 31 del proyecto de ley que modifica el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 (en tachado lo que proponemos eliminar, y negrita lo que proponemos adicionar):

Artículo 31°, numeral 9.

Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

(...) 9. La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.

Justificación: Si la regla general es que la prestación de servicios de hospedaje o alojamiento está permitida salvo que se encuentre expresamente prohibida, carecería de sentido el numeral 9 del Artículo 46, dado que se impondría una carga para permitirlo en los casos en que se encuentren prohibidas. En los casos donde el alojamiento turístico se encuentre prohibido en el reglamento de copropiedad, la autorización para el desarrollo de la actividad del alojamiento turístico debe someterse a la norma general, que es la aprobación por mayoría simple.

Cordialmente

JUAN CAMILO VARGAS A

JUAN CAMILO VARGAS AFANADOR

Director Ejecutivo ASOHOST Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales Nit: 901580598-8 Nombre Juan David Aguilar Alvarez c.c 1.030.630.159.de btá

Sobre mi participación se piensa desarrollar en un punto crítico del régimen de propiedad horizontal, texto definitivo del proyecto de ley que adiciona la ley 675 de 2001, es la siguiente:

Abordar la discusión acerca de incorporar un capítulo dónde se permita al propietario, o quien haga sus veces, ejercer un recurso dentro de los estatutos del régimen de propiedad horizontal para impugnar sanciones injustificadas, ya sea por motivos de convivencia, o temas de la copropiedad.

Este punto debido a que se han presentado hechos de presunto abuso por parte del consejo de administración cuyo alcance no esta delimitado en la actual ley de propiedad horizontal, lo cual se convierte en un problema cuando una persona no se pueda defender ante una sanción impuesta que en algunos casos concluye sin un debido proceso.

Otro punto que quisiera señalar es el tema de las cuotas de administración, durante la emergencia Sanitaria algunos de los co-propietarios lamentablemente quedaron sin un empleo estable lo que conllevó al atraso de las mensualidades periódicas a pesar de los esfuerzos de los consejos de administración se vieron casos de crisis en los hogares debido a la falta de recursos económicos por otro lado, una posible solución frente a esta dificultad es la formalización de un fondo dentro de la responsabilidad del representante legal de la co-propiedad que pueda servir de colchón en casos de pérdida del empleo con fines de pago de la cuota mensual de administración.

En ese sentido tal fondo puede ser destinado al ahorro de la administración de turno en caso tal que no sea necesario usar estos recursos con destinación específica puede ser una opción de que estos excedentes se han usados en mejorar los espacios públicos que se han visto deteriorados por la ausencia del estado, y de la administración en ciertos puntos de la ciudad de Bogotá.



INTERVENCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA PARA LA REFORMA DE LA LEY 675 DE 2001

Agradezco su amable atención.

ASSISTO S.A.S NIT 900.526.859-2 Calle 35 #17-65 Edificio Davivienda Piso 8 Bucaramanga, Colombia +57 3054287522

Dentro de la práctica del Derecho y de la especialidad que denota la legislación para las Propiedades horizontales en el país, este proyecto de reforma crea una nueva visión y practicidad para aquellos que nos encontramos constantemente dentro de esta orbe legal asesorando y guiando a estas Entidades Sin Ánimo de Lucro.

Dentro de mi ejercicio profesional como asesor de Propiedad Horizontal Residencial durante 4 años, muchas han sido las limitaciones a las cuales han estado sujetos las administraciones en cuanto a la quizá falta de adecuación a las nuevas tecnologías y la capacidad de interponer sanciones a quienes vayan en contra de la convivencia de cada conjunto y/o edificio sin que sea necesario la existencia de un manual o documento diferente al Reglamento que se eleva a escritura pública cuando se crea la copropiedad.

En primera medida las limitaciones que se tienen del artículo 44, el legislador en su momento condiciona a que las reuniones no presenciales deben contar con una

asistencia del 100% de los copropietarios, algo que a la fecha se ha hecho absurda toda vez que no todos pueden asistir de maneras presenciales y no permite una participación 100 por 100 democrática.

Ante eso y con la llegada de pandemia por ocasión del COVID-19 se nos presentó la virtualidad como un medio fuerte e idóneo para lograr la realización y participación de hasta la mayoría calificada de estas asambleas o reuniones no presenciales; sin embargo la Ley 675 de 2001 seguía condicionada y dependiente de los decretos expedidos por el gobierno nacional, algo que debe cambiar dentro de su reforma pues independientemente de la situación mundial, la misma dejó esta oportunidad de mejora.

En segunda medida se hace necesario tal y como se expone en el proyecto la creación de un ente regulador de las actuaciones de los administradores de propiedad horizontal dado que en varios eventos estos han realizado acciones contraproducentes contra las copropiedades y no existe quien sancione o invalide su integración dentro del gremio, afectando de manera directa a los profesionales que prestan sus servicios para administrar estas copropiedades.

En tercera medida, es la especificación de las funciones de los administradores y en especial del consejo de administración quienes en ciertas ocasiones empiezan a coadministrar y se toman decisiones que son exclusivas del representante legal; por ello es necesario que se establezcan los alcances y un cuadro de inhabilidades para los consejeros en caso de incurrir en dichas actuaciones.

En cuarta medida, es necesario que se establezca un mayor porcentaje para el fondo de imprevistos con el ánimo de que las copropiedades cuenten con un mayor recurso y la figura de la "cuota extraordinaria" se vaya extinguiendo dentro de las copropiedades; lo



ASSISTO S.A.S NIT 900.526.859-2 Calle 35 #17-65 Edificio Davivienda Piso 8 Bucaramanga, Colombia +57 3054287522

anterior se basa de manera financiera y en comparativa de la normatividad española en la cual se ha establecido un hasta un 5% para destinación a dicha reserva, pues la pandemia demostró que este rubro es limitado y requiere de mucho tiempo para parar su recaudo y consolidar realmente un rubro de apoyo para estas Entidades Sin Ánimo de Lucro.

En sexta medida, se debe hablar en específico de las exigencias que se le están colocando al propietario inicial de las copropiedades (constructor) las mismas no deben ser excesivas como se están planteando dentro del proyecto; si bien es cierto que en el país se han presentado múltiples casos en los cuales las constructoras no hacen entrega de las zonas sociales o incumplen con lo prometido en renders y otros medios, no se les puede exigir que las mismas cubran costos adicionales en cuanto a estudios o validación de la construcción al momento de que se haya enajenado el 51% de los inmuebles de la copropiedad, estos se asumirán por parte de los nuevos propietarios.



Bogotá, abril 20 de 2022

Doctora

Angélica Lozano  
Ciudad

Un saludo cordial

De ante mano agradezco su tiempo y disposición para con este proyecto.

Es importante asegurar que en la reforma a la ley de propiedad horizontal quede en el articulado los puntos de acopio para el reciclaje del aceite usado de cocina en los conjuntos de propiedad horizontal. Me reuní en dos ocasiones en mesas de trabajo con el representante a la cámara **José Daniel López y esta solicitud quedó en el art 77 de este proyecto de ley.**

Como edila de Barrios Unidos he estado trabajando casi dos años en articular y trabajar de la mano con la alcaldía local y secretaria de medio ambiente para que se coloquen puntos de acopio para el reciclaje del aceite usado de cocina en los conjuntos de propiedad horizontal. No me estoy inventando la rueda, pero estamos socializando en la localidad y fuera de ella para que las personas desde los hogares y las familias con pequeñas acciones puedan aportar desde sus hogares a minimizar el impacto ambiental. Para este reciclaje es importante comentar que debe ser un espacio diferente el chut de basuras. En Barrios Unidos ya hay 30 puntos de acopio instalados en propiedad horizontal.

**Exposición de motivos:**

⊗ **Cultura Ciudadana:**

⊗ **Salud:** Que exista una norma para la logística de recolección en la actualidad hay bastante deficiencia, si este aceite cae en manos perversas ya que lo blanquean con químicos y de nuevo lo ponen al mercado "Re-ensvasado" generando consecuencias a las personas en su salud como cáncer, gastritis, colon etc..

⊗ **Mantenimiento de Ductos:** Cuando las personas hacen frituras en sus hogares, este aceite que ya no sirve, lo hechas por el lavaplatos o sifones y hace que los ductos se taponen generando inundaciones porque esta basura que llegue allí se junta con el aceite formando bolas gigantes que se compactan obstruyendo el paso del agua en las tuberías. Este mantenimiento le cuesta una cantidad de dinero a Bogotá.



⊗ **Medio ambiente:** Cuando este aceite llega a los ríos simplemente tapan el oxígeno para que las especies vivas no puedan respirar o continuar con sus ciclos naturales.

⊗ **Reactivación Económica mujeres cabeza de hogar:** En vez de exportarse a Europa para que generen disel, con este aceite. Que se quede en el país mediante una estructura a nivel de la Región Metropolitana y sea aquí donde se transforme, pero por

ahora podríamos mirar puntos de acopio en cada localidad para generar trabajo a las mujeres cabeza de hogar conectando con las manzanas del cuidado.

Cordialmente,

*Original Firmado*

Julbia Inés Herrera  
Edila de la Localidad Barrios Unidos  
Partido alianza Verde

1. Definir estándares de gestión y comunicación efectiva de parte de los administradores, muchas veces se envía una solicitud mediante correo digital y físico para poder aclarar pagos pendientes de aplicar, multas, peligros, etc y no se recibe respuesta del administrador en ningún momento.
2. Definir la logística para realizar las asambleas ya que cobran un sinfin de cosas que suman grandes montos de dinero y finalmente la asamblea no es exitosa, no se le permite a las personas hablar, se toman decisiones inapropiadas ya sea virtual o presencial.
3. ¿La multifinida creada será supervisada por alguna entidad como la super intendencia de sociedades o quién sería en ente regulador? ¿Sería el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal?
4. Quiénes pueden ser partícipes de este consejo, me gustaría ser parte para poner el ojo sobre cualquier irregularidad que se vea en las diferentes administraciones de PH.
5. ¿El administrador designado puede pasar por periodo de prueba para evitar esperar 1 año en la asamblea para cambiarlo?
6. El tema de que los administradores sean los que registran facturas, egresos y al tiempo emiten los pagos cómo se va a regular?, actualmente hay muchos administradores que realizan todo el proceso y en ninguna parte se ve el control ni la auditoría, las personas del consejo muchas veces pasan por alto las observaciones de un revisor elegido para supervisar en PH.
7. ¿El manejo de proveedores persona natural puede prohibirse? Lo anterior dado que muchos proveedores en la PH son personas naturales permitiéndolo así que exista un conflicto de intereses y generando extra cobros a los residentes.
8. ¿Cuál sería el manejo para informar que un administrador esta infringiendo la ley o está siendo corrupto?

9. Para la mediación de problemas requerimos se establezca un conducto regular definido de manera general para PH para que las entidades policiales puedan intervenir en caso de que sea necesario, pues muchas veces se reporta en administración una queja todos los días con un mimo vecino pero solo se hace un llamado de atención y luego se generan problemas difíciles de resolver de manera pacífica.
10. ¿Las constructoras que ofrecen a elevados costos los apartamentos y en los certificados de catastro el apartamento aparece por la mitad o menos de la mitad del valor pactado en la venta puede ser medido para que no se requiera obtener créditos que hacen endeudar a las personas a elevados costos y luego se incurra en la pérdida del inmueble? ¿Por lo menos para los apartamentos que llevan menos de 10 años? ¿O 5 años?

Kelly Zuñiga 2022

**Laura Steffy Lis Herrera - 1000596700**  
Estudiante de Ciencia política  
Participación de forma presencial

**Temas que deseo abordar referente a la audiencia publica para reformar el régimen de propiedad horizontal**

1. Una de las propuestas de la senadora Angelica Lozano es regular la vivienda turística para que se reglamenten estos nuevos servicios de alojamiento ¿Cómo y en donde se pretenden asignar estos espacios?
2. ¿Cómo se crearán lo consejos municipales y locales? Para llegar a conformar el consejo nacional de propiedad horizontal
3. Artículo 2, que define los principios de la reforma, apartado 8 de la no discriminación, afirma que en las propiedades horizontales deberán respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de otra índole; ¿cómo se pretende garantizar esto? Teniendo en cuenta que la discriminación es un tema netamente moral y que no se puede aspirar a que la población actúe en sentido de no discriminación, puesto que los colombianos por naturaleza y dependiendo de su estatus social tienden a discriminar.

Bogotá, D.C., abril 18 de 2022  
H.S. Angelica Lozano  
Ciudad.

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

Honorable senadora Lozano:

Atendiendo la convocatoria a que la comunidad sea escuchada nuevamente frente al proyecto de reforma de la Ley 675 de 2001, evento citado para el próximo jueves 21 de abril a partir de las 10:00 a.m., en el salón Guillermo Valencia del capitolio nacional. Y liderando el primero y único centro de investigación y estudio dedicado exclusivamente a la Propiedad Horizontal (PH); en cumplimiento del reglamento del Senado nos permitimos exponer algunos argumentos que sustentan nuestra posición frente al proyecto motivo de la citación.

Primero que todo nos permitimos precisar que, El Observatorio Social del Sector P H, es un espectador de las interacciones sociales en la P H, organizado desde 2016 como un grupo de investigación multidisciplinar social, sin ánimo de lucro; cuyo objeto de investigación es el Sector P H, con el propósito de profundizar en el conocimiento del sector. Desarrollando procesos sistemáticos de observación, investigación y difusión desde las ciencias sociales con tono académico basado en el rigor científico, revelando las dinámicas sectoriales que permiten visibilizar el sector en los ámbitos ambiental, cultural, académico, económico, político y social.

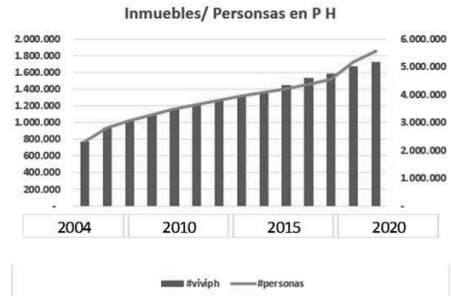


Como espectadores de las dinámicas sociales del sector P H hemos podido validar la importancia del sector en concordancia con lo señalado en la exposición de motivos del proyecto, pues la intensificación de desarrollos inmobiliarios principalmente de uso residencial en Edificios y Conjuntos o P H sujetos al Régimen de P H o Ley 675 de 2001, ha sido más notorio en el corrido del presente siglo, reconfigurando los territorios en las ciudades y municipios del país al punto de compartir lo expresado por Llamas (2018) en Bogotá " Las P H, en la actual estructura territorial de la ciudad son la nueva mínima estructura funcional".

Al uso residencial se ha unido, un importante número de desarrollos inmobiliarios de otros usos como el comercio, la recreación, la industria y los servicios institucionales por nombrar algunos. En resumen, se considera que en la P H es ahora el lugar donde se dan la mayor cantidad de interacciones sociales de los colombianos superando ampliamente los primeros propósitos legislativos de la Genesis del marco normativo de pisos a finales de los cuarenta del siglo pasado. Luego de más de setenta años de la P H y la mayoría de edad de su actual régimen normativo, se ha configurado en el imaginario colectivo una imagen que la P H se extiende sólo desde el conocer la 675, por cierto, un muy limitado concepto, quizás reforzado por el influjo de años de abogados que por su formación han hecho únicamente la lectura de lo relativo a la propiedad, relegando otras aristas sociales que ameritan miradas alternativas.

Ver desde lo multidisciplinar a la P H se hizo más evidente desde lo que por todos es conocido como la nueva realidad resultado de la pandemia - revalorar los habitat familiares y los nuevos lugares de encuentro social-, aunque limitado pero necesario al interior de las verticalidades de los Edificios, unos sobre otros, y los encierros de los conjuntos, unos al lado de los otros. Ciudadanos confinados en sus hogares hicieron que las miradas se centraran en sus lugares de vivienda, es decir visibilizaron la P H, pues es evidente que actualmente la mayoría de los colombianos viven en Edificios y Conjuntos o en sus apartamentos. Actualmente es en las copropiedades en P H donde viven más del 65% de los colombianos y en Bogotá más de 70%, estimaciones sobre el número de copropiedades en el país hablan de cerca de setenta mil siendo en Bogotá donde se ha censado la mayoría con más de quince mil, sobre el entendido que cada copropiedad requiere un líder administrador- se puede deducir una equivalencia entre el número copropiedades y administradores de ellos en el país, que vale recordar se han hecho por vocación no solo por la no reglamentación de la idoneidad (dejada para reglamentación del gobierno nacional en el parágrafo segundo del Art. 50 de la 675 y nuevamente sin ser tenida en cuenta en el nuevo proyecto), sino por la ausencia de una robusta oferta de programas de educación formal que titulen a quienes escritores sectoriales nacionales e internacionales desde lo social acertadamente los denominan "son gerentes de comunidad", lo que compartimos pues efectivamente los vemos más que administradores de recursos e inmuebles representados en los Edificios y Conjuntos como quienes lideran personas y familias que interactúan al interior de los Inmuebles en P H, que como se dijo con anterioridad han mantenido un constante y significativo crecimiento.

Ejemplificando se aportan cifras de la capital, sabiendo que se hace pertinente hacer un ejercicio similar a nivel nacional hoy inexistente.



Datos recientemente publicados sobre el número de copropiedades por localidades de Bogotá, en donde se hace evidente el volumen no solo de inmuebles sujetos a la Ley 675 de 2001, sino otros datos deducidos a partir de estos como el promedio de unidades habitacionales, el número de familias y por ende de personas que viven allí, si a lo anterior se suman, los empleados directos e indirectos que perciben sus ingresos al prestar sus servicios a los copropietarios- administración, vigilancia, aseo, mantenimiento, asesoría legal contable e ingenierías, entre otros-, las cifras en términos de personas se podría multiplicar por siete, siendo muy conservadores. Al ponerles cuerpos a las cifras de los inmuebles de las copropiedades o transformarlas en personas que interactúan en la P H en sus diferentes roles al interior de ella, como copropietarios, residentes, órganos de administración, prestadores directos e indirectos de bienes y servicios se podría motivar un necesario cambio del saber colectivo sobre la P H, buscando motivar una nueva cultura sectorial **Edificando un capital comunitario** que al unísono exprese "Trabajamos activamente para que vea su comunidad feliz y sea un edificio ejemplar".

Así por una parte, en lo relativo al ciudadano común le haría ser más empático con sus pares vecinos o sus dirigentes que en P H algunas veces llegan a ser una misma persona, por otra parte, de mayor prioridad actual con los dirigentes territoriales, pues motivarían que recursos problemáticos pudieran beneficiar vía programas sociales a las personas que interactúan al interior de la P H buscando mitigar el estigma que por estar en Edificios y Conjuntos se mueven en territorio privado que ríe, sin que alguien lo dude, con la posible inversión social de recursos públicos en las familias que habitan al interior de las copropiedades.

Expuesto lo anterior, se extiende la invitación a todos ciudadanos y dirigentes territoriales a resignificar el concepto de P H concientizándose de ver la P H más allá de un marco normativo para la propiedad en Edificios y Conjuntos y comenzar a verla como familias y por ende personas, que hay que insistir tiene la más valiosa heterogeneidad por la diversidad sociocultural, económico, étnica y etaria que hacen de la organización social abierta P H, transversal a múltiples problemáticas sociales del país, a nuestro parecer con el agravante de estar invisibles para los programas sociales gubernamentales por la falsa creencia de que al interior de la P H no hay vulnerabilidades, desconociendo la pobreza oculta o vergonzante que se atrincheró en esos espacios de parcial actual encierro; más cuando al conocer las cifras y hacer visible el volumen de estos hechos también permite magnificar los impactos de los planes y las acciones que los líderes sociales y dirigentes territoriales lleven a sus comunidades o sus representados.

La mirada alternativa propuesta desde lo social a lo predominante centrado en lo normativo se espera propicie una oportunidad para que el actual honorable cuerpo legislativo ahora si tenga en cuenta el sentir social sobre el proyecto en cuestión, toda vez que se hace necesario recordar algo de lo propuesto de nuestra parte en las dos audiencias anteriores que con respeto se debe decir poco y nada se ha observado pues a pesar de que el proyecto como se dijo en octubre del 2020 "toma como base un número importante de artículos de la 675, lo que interpretamos es -construir sobre lo construido-", sin embargo en dicha intervención se dejó ver algunas oportunidades de mejora orientadas a fortalecer el desarrollo comunitario; luego en agosto del 2021 se reiteraron aspectos abordados con desacuerdo en el proyecto y que son medulares para las actuales problemáticas sociales del sector.

En esta oportunidad a modo de complemento queriendo no repetir sino reiterar lo expresado en las dos ocasiones anteriores y sabiendo que el proyecto comenzó con ocho aspectos centrales y actualmente se enumeran cinco (expresados por uno de los representante ponentes - Daniel López -), nos referiremos a dos:

1. Del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH)
2. Del Régimen de IVC o Inspección Vigilancia y Control en Propiedad Horizontal

Con el RUAPH es incomprensible la simpleza (al pretender con un registro enderezar lo andado en más de 70 años de la P H) se pretende con esta propuesta estigmatizar a "los gerentes de comunidades" como si ellos fueran los únicos actores sectoriales causantes de las múltiples problemáticas sociales en la P H desconociendo la amplitud de actores que para ilustración se listan:

- 1) Los Copropietarios y Residentes
- 2) La administración (la administradora (o) y el consejo de administración, comités de convivencia)
- 3) Los contratistas y proveedores
- 4) Los Constructores
- 5) Entes gubernamentales de apoyo

Si se quisiera aportar en algo en alternativas de solución a las problemáticas sociales en la P H se invita a ampliar el espectro de las propuestas involucrando a todos y cada uno de los actores sectoriales.

Sobre el IVC coincidimos es una necesidad sentida para el sector que creemos requiere un mayor desarrollo para que este realmente ayude a conseguir los principios expresados en el artículo segundo del proyecto.

Finalmente, luego de motivar y participar en varias discusiones sociales (conversatorios, foros, webinar, entre otros) en estos casi tres años de haber conocido del proyecto, y ver que al interior del legislativo en sus discusiones se ha realizados algunos cambios que en vez de fortalecer la iniciativa de cara a las reales problemáticas sectoriales y de paso a los intereses necesidades y exigencias de tan ahora importante sector social, se ha entretenido intereses de grupos económicos poderosos alejados de lo social. Si bien es cierto que la 675 requiere algunos ajustes consideramos que lo loable de la iniciativa inicial se ha transformado en unas colcha de retazos o en palabras de algunos analistas sociales un Frankenstein construido con una innecesaria ampliación de numerales y literales al articulado de la 675 provenientes de variadas normas ya existentes aplicables al sector.

Se plantea entonces al honorable legislativo que **el proyecto en cuestión sea archivado** no solo en virtud de lo expresado en este documento sino al interpretar el sentir social sectorial, de tal manera que se de la posibilidad de recomenzar una nueva iniciativa construida con el concurso

de lo que en términos de ecosistemas se denomina "organismos" o la comunidad, vale decir que el ecosistema de la P H por parte del Observatorio ya se tiene caracterizado y clasificados sus ocho principales organismos.

de usted

**LEONEL ROJAS O.**  
 Director Científico  
 Magister en Administración - Universidad del Valle  
 Administrador Público - ESAP, T.P. 1149321-T  
 Especialista en Docencia e Investigación Universitaria - Universidad Sergio Arboleda  
 Presidente Mesa Sectorial de Gestión Administrativa - SENA  
 Consejero Distrital y Local Propiedad Horizontal localidad Suba - Bogotá  
 Cel. 3 20 6 10 73 71 - 3 11 8 76 86 67  
 E-mail alternativo: noelrotiz@yahoo.com

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 3º. DEFINICIONES.**  
 Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

**NO CONFORMIDAD**

Esta definición corresponde a apoderado, ya reglamentado en el código civil. Lo que se debe reglamentar es la figura del delegado.

**PROPUESTA**

Delegado. Persona natural escogida por una parte de la copropiedad, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal para representar en las asambleas a este sector del conjunto.

<p><b>ARTÍCULO 3º. DEFINICIONES.</b> Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo. <b>El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción,</b> así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>La extensa redacción es <i>Consideramos lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en libertad de ofrecer y no entregar o terminar los proyectos. Esto perjudica la entrega de bienes comunes prometidos que se construirán en etapas subsiguientes.</i></p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p>Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 3º. DEFINICIONES.</b> Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Consideramos que las copropiedades por etapas no es una modalidad de propiedad horizontal, es una modalidad de construcción de propiedad horizontal, la cual una vez construida, no representa diferencias jurídicas para mantener dicha modalidad.</p>	<p>Por otra parte, consideramos que las modalidades establecidas en la ley 675 (residencial, comercial y mixta), son suficientes, y abarcan a todas las copropiedades. Si consideramos que puede incluirse una modalidad para copropiedades comerciales de beneficio público como es el caso de las terminales de transporte, aeropuertos, plazas de mercado, entre otros.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p>Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial o mixto. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 3º. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.</b> El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades. Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control. En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación. Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p>
<p>La extensa redacción es inconveniente porque termina reglamentando una actividad que debe ser autónoma entre particulares y afecta el factor económico de las propiedades horizontales.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 3º. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.</b> El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Este artículo es confuso, daría a entender que la Asamblea puede cambiar las actividades permitidas, siendo que es la autoridad competente las que las define en los POT.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo</p>	<p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: <b>Parágrafo 5º.</b> Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Este parágrafo es incongruente, ya que los inmuebles no se entregan con promesa de compraventa. Además, las copias de los planos se entregan con el 51% según artículo 24 de la misma ley. Por otro lado, no hay planos de redes por unidad privada sino del proyecto en general.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: <b>PARÁGRAFO 5º.</b> Al momento de la protocolización de las reformas a los reglamentos de propiedad horizontal, ante Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se entenderán estos actos sin cuantía, y estarán exentos de impuestos departamentales, municipales, distritales o nacionales, y al momento de la liquidación ante ofician registro de instrumentos públicos, se liquidará los derechos por valor de acto, sin consideración a las unidades que se creen con el reglamento y posteriores reformas o adiciones.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p>

**ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA.** Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

**PARÁGRAFO.** Si se encontraran discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

**NO CONFORMIDAD**

Se solicita eliminar el parágrafo por cuanto los notarios no tienen el personal idóneo (ingenieros y arquitectos) que puedan revisar y confrontar estos documentos y determinar discrepancias.

**PROPUESTA N**

**ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA.** Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 7°. PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS.**

**NO CONFORMIDAD**

Adicionar parágrafo:  
Tener en cuenta la circular externa 06 de febrero de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 7°. PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS.**

**PARÁGRAFO.** Así mismo, se deberá informar el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados. Se deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

**Parágrafo 1°.** La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.

**Parágrafo 2°.** Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.

**NO CONFORMIDAD**

20 años de vigencia de la ley 675 han demostrado que las alcaldías no son eficientes en el proceso de inscripción y registro. Esta labor la puede desarrollar sin inconvenientes y de manera eficiente las Cámaras de Comercio, acabando de esa manera las quejas por las demoras y las diferentes objeciones que generan tanto conflicto.

**PROPUESTA No. 1**

**ARTÍCULO 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley, corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación de la propiedad horizontal, o a la persona o entidad en quien se delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante la entidad competente de la escritura registrada de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, el consejo de administración y el revisor fiscal, cuando este último fuere necesario. El propietario inicial estará facultado para hacer la designación del representante legal, hasta tanto no se reúna por primera vez la Asamblea General y efectúe los nombramientos. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

**Parágrafo 1°.** Los proyectos de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos el representante legal se acreditará con el acta de nombramiento.

**PROPUESTA No. 2**

**ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

**Parágrafo 1°.** La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.

**Parágrafo 2°.** Los proyectos de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos el representante legal se acreditará con el acta de nombramiento.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24°. 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.

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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la junta o a la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

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 junta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

**Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

**NO CONFORMIDAD**

En relación con los ascensores la norma es confusa, pero lo que se terminó diciendo es que los ascensores se van a entregar solo cuando se vende el 51% del proyecto, afectando los derechos de los primeros compradores, y las personas con movilidad reducida antes de ese porcentaje. Se sugiere eliminar párrafo.

Sobre los documentos entrega, es necesario ser más específicos con los documentos que debe entregar el constructor. Se sugiere adicionalmente.

Sobre la entrega de áreas privadas libres al administrador definitivo o provisional, es improcedente que estos reciban bienes privados. Se sugiere eliminar párrafo.

En cuanto a la contabilización de los coeficientes al momento en que la asamblea deba asignar personas para recibir los bienes comunes, es necesario aclarar no solo el coeficiente de votación excluyendo al constructor, sino excluirlos del pago de las expensas extraordinarias que genere la contratación de la empresa.

**PROPUESTA N**

**ARTÍCULO 24°. 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.

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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la junta o a la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo debidamente autorizado por la Asamblea, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, todos los planos aprobados y que hacen parte de la licencia de construcción y urbanismo, tales como los estructurales, arquitectónicos, urbanísticos, de propiedad horizontal, eléctricos, sanitarios, equipos hidroneumáticos, red contra incendio, telecomunicaciones, certificados de disponibilidad de servicios públicos, y de habitabilidad, así como los manuales de uso y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

**Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos del cuórum en la asamblea respectiva ni para la imposición de las cuotas que generen el costo de esta actividad. El cien por ciento se calculará sobre la totalidad de las unidades privadas efectivamente vendidas.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24E°. DESIGNACIÓN Y RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO.** El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar. Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2. El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:

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

**NO CONFORMIDAD**

Con forme a lo explicado en el artículo 24 C, sugerimos eliminar este artículo puesto que ya está establecido en otras normas. Surge la pregunta, si la copropiedad no quiere recibir, difícilmente pagarán el 50% del valor del perito. ¿Cómo se asegura el constructor que la copropiedad asuma este costo? Las cámaras de comercio no son las indicadas para establecer las designaciones de este tipo de peritos y su intervención además generaría costos adicionales.

**PROPUESTA**

Eliminar.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24E°. DESIGNACIÓN Y RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO.** El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar. Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2. El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:

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

**NO CONFORMIDAD**

Con forme a lo explicado en el artículo 24 C, sugerimos eliminar este artículo puesto que ya está establecido en otras normas.

Surge la pregunta, si la copropiedad no quiere recibir, difícilmente pagarán el 50% del valor del perito. ¿Cómo se asegura el constructor que la copropiedad asuma este costo? Las cámaras de comercio no son las indicadas para establecer las designaciones de este tipo de peritos y su intervención además generaría costos adicionales.

**PROPUESTA**

Eliminar.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

**NO CONFORMIDAD**

Este artículo puede generar confusión, en cuanto a si es la SIC o la alcaldía, quien impone la sanción. Puede darse una doble sanción. Se recomienda dar una designación preferente a la Superintendencia de Industria y Comercio.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 24G°. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE ENTREGA DE BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24H°. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES.** En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones: Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**NO CONFORMIDAD**

La entrega material de los bienes comunes esenciales es una facultad de la persona jurídica. Está confundiendo a la entidad con las personas que la conforman. Se debe eliminar este numeral. Las obligaciones de cumplir con el Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana y la Constitución, es obligación de todos los ciudadanos. Se debe eliminar porque sobra.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 24H°. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES.** En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, además de las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, tienen las siguientes obligaciones: Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo, que se hayan asignado. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.

**ARTÍCULO 24°. 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. 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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, todos los planos aprobados y que hacen parte de la licencia de construcción y urbanismo, tales como estructurales, arquitectónicos, urbanísticos, de propiedad horizontal, eléctricos, sanitarios, equipos hidroneumáticos, red contra incendio, telecomunicaciones, certificados de disponibilidad de servicios públicos, y de habitabilidad, así como los manuales de uso y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega. **Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos del quórum en la asamblea respectiva ni para la imposición de las cuotas que generen el costo de esta actividad. El cien por ciento se calculará sobre la totalidad de las unidades privadas efectivamente vendidas.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24°. 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. 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 deberán entregar total o parcialmente a la persona(s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. 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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega. **Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

**NO CONFORMIDAD**

En relación con los ascensores la norma es confusa, pero lo que se terminó diciendo es que los ascensores se van a entregar solo cuando se vende el 51% del proyecto, afectando los derechos de los primeros compradores, y las personas con movilidad reducida antes de ese porcentaje. Se sugiere eliminar párrafo. Aplica también para artículo 24 A. Sobre los documentos entrega, es necesario ser más específicos con los documentos que debe entregar el constructor. Se sugiere adicionarlo. Sobre la entrega de áreas privadas libres al administrador definitivo o provisional, es impropcedente que estos reciban bienes privados. Se sugiere eliminar párrafo. En cuanto a la contabilización de los coeficientes al momento en que la asamblea deba asignar personas para recibir los bienes comunes, es necesario aclarar no solo el coeficiente de votación excluyendo al constructor, sino excluirlos del pago de las expensas extraordinarias que genere la contratación de la empresa. Aplica lo mismo para artículo 24 A.

**PROPUESTA**

**PARÁGRAFO.** Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada destinada. 536 De la manera en como está redactada no se indica el objeto de la ponderación del área libre privada. Razón por la que nunca se hacen cálculos del coeficiente de esta área y los propietarios terminan no pagando cuotas por ellas. Hay que adicionarle que es el coeficiente el que se pondera. Se omitió el procedimiento del cálculo de coeficientes en los proyectos donde se venden lotes para que el propietario construya su casa, ya que en la actualidad es sumamente dispendioso reformar el reglamento de propiedad horizontal ajustar la tabla de coeficientes cada vez que se construye una vivienda. 536 **ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.** Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El coeficiente del área libre privada se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. **PARÁGRAFO.** Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada 536

<p><b>ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.</b> Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.</p> <p>destinación.</p> <p>PARÁGRAFO 2: En los casos de conjuntos o agrupaciones conformadas por lotes que en el desarrollo del proyecto se van construyendo sus unidades privadas, la determinación y cálculo de los coeficientes de copropiedad se hará, según la metodología y la formulación matemática establecida en el reglamento de propiedad horizontal, donde se discriminará la proporción objetiva entre el área privada construida respecto del área privada libre. Cada vez que se genere una construcción o desarrollo de una unidad privada, el Administrador deberá recalcular conforme esta metodología y las áreas aprobadas en las respectivas licencias y presentar para su aprobación a la Asamblea General, quien deberá aprobar con mayoría calificada del 70% del coeficiente de copropiedad, el recálculo de coeficientes provisionales, los cuales empezará a regir a partir de su aprobación. Una vez desarrollada la totalidad del proyecto, se deberá reformar el reglamento de propiedad horizontal para incluir la tabla de coeficientes de copropiedad definitivos.</p> <p>Las condiciones anteriores deberán quedar plasmadas de manera clara y específica en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.</b> Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.</p> <p>PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>De la manera en como está redactada no se indica el objeto de la ponderación del área libre privada. Razón por la que nunca se hacen cálculos del coeficiente de esta área y los propietarios terminan no pagando cuotas por ellas. Hay que adicionarle que es el coeficiente el que se pondera. Se omitió el procedimiento del cálculo de coeficientes en los proyectos donde se venden lotes para que el propietario construya su casa., ya que en la actualidad es sumamente dispendioso reformar el reglamento de propiedad horizontal y ajustar la tabla de coeficientes cada vez que se construye una vivienda.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.</b> Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p><b>El coeficiente del área libre privada</b> se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.</p> <p>PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p> <p>PARÁGRAFO 2: En los casos de conjuntos o agrupaciones conformadas por lotes que en el desarrollo del proyecto se van construyendo sus unidades privadas, la determinación y cálculo de los coeficientes de copropiedad se hará, según la metodología y la formulación matemática establecida en el reglamento de propiedad horizontal, donde se discriminará la proporción objetiva entre el área privada construida respecto del área privada libre. Cada vez que se genere una construcción o desarrollo de una unidad privada, el Administrador deberá recalcular conforme esta metodología y las áreas aprobadas en las respectivas licencias y presentar para su aprobación a la Asamblea General, quien deberá aprobar con mayoría calificada del 70% del coeficiente de copropiedad, el recálculo de coeficientes provisionales, los cuales empezará a regir a partir de su aprobación. Una vez desarrollada la totalidad del proyecto, se deberá reformar el reglamento de propiedad horizontal para incluir la tabla de coeficientes de copropiedad definitivos.</p>	<p>Las condiciones anteriores deberán quedar plasmadas de manera clara y específica en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.</b> Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.</p> <p>Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.</p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.</p> <p>En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Sigue el vacío de la ley 675, ya que en la práctica, cuando se produce la transferencia de dominio de un bien con cuotas en mora, se debe iniciar proceso a un nuevo propietario, y este alega prescripción y obtiene sentencia favorable, porque no se reconoce el proceso anterior.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.</b> Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.</p> <p>Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. <b>De existir procesos jurídicos para el cobro de las expensas comunes operará la sucesión procesal automática del propietario anterior al nuevo propietario.</b></p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.</p> <p>En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.</b> Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.</p> <p>Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de los módulos horizontal.</p> <p>Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica</p>
<p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Los módulos de contribución no deben ser exclusivos para copropiedades comerciales y mixtas, ya que los mismos residenciales deben tener módulos en varios casos, como por ejemplo cuando hay ascensores que no benefician los primeros pisos, o en los casos de la aplicación del artículo 14 de reconstrucción por deterioro o destrucción o en las nuevas mega construcciones con múltiples torres en las que cada una de ellas debe asumir por módulo, la impermeabilización, las reparaciones hidráulicas comunes internas, o la reposición del ascensor, etc.</p> <p>Se debe eliminar la limitación de uso de módulos de contribución.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.</b> Los reglamentos de propiedad deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.</p> <p>Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.</b> La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.</p> <p>PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Dentro del proceso de actualización de la ley 675 es preciso proteger a las copropiedades de los impuestos que están generando departamento, municipios y distrito, ya que el espíritu de esta ley es que por ser entidades sin ánimo de lucro, no están sujetas a impuesto alguno.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p><b>ARTÍCULO 33°. Naturaleza y características.</b> La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio, conjunto o agrupación y su domicilio será el municipio o distrito donde se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, departamentales, distritales, ni municipales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.</p>	<p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p>Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán concertarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</p> <p><b>NO CONFORMIDAD</b></p> <p>Consideramos que hay un exceso de reglamentación. Las normas de contratación generales de toda entidad privada deben estar reglamentadas internamente por ellos.</p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p>Eliminar.</p> <p><b>PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p><b>ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.</b> Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad. En todo caso,</p>

en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**NO CONFORMIDAD**

Es necesario que se respete lo establecido en la ley actual, sobre cualquier número plural de propietarios, porque se pierde la esencia de la segunda convocatoria en la ley de propiedad horizontal. Invito una regresión a las normas de 1985, que fueron derogadas por la ley 675. ¿Si no conseguimos el 20% en la segunda convocatoria qué pasa? ¿hay que convocar una tercera?

**PROPUESTA**

Dejar el artículo 41 como está en la ley.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES.**

**PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente constancia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

**NO CONFORMIDAD**

Reemplazar copia por la constancia. En la actualidad la realidad, es que no se utilizan copias, y lo que debe probarse es que se remitió la citación a los propietarios. Por otra parte, se ha generado la necesidad de las Asambleas Mixtas (virtuales y presenciales), siendo una gran alternativa en medio de la pandemia. Herramienta creada en el decreto 176 de 2021, que dijo:

Artículo 3. *Reuniones ordinarias presenciales, no presenciales o mixtas.* Cada sociedad podrá escoger si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta, para lo cual tendrá en cuenta las disposiciones legales o estatutarias aplicables sobre convocatoria, quórum y mayorías, y en particular lo establecido en el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 respecto del quórum de las reuniones no presenciales o mixtas.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES.**

**PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente constancia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

De igual manera podrán reunirse en forma mixta, cumpliendo los requisitos de ley.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 44°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**NO CONFORMIDAD**

Se ha evidenciado, que en estas asambleas no presenciales usando medios virtuales, se nombra a un presidente y un secretario, los cuales según el artículo 47 son los que firman el acta, no obstante, en este artículo el que firma es el administrador, no habiendo justificación para eso. Con esta norma se elimina la posibilidad que la copropiedad sesione sin la presencia del administrador. Grave en estos casos donde su ausencia es definitiva (muerte, licencia, ausencia por desaparecimiento, entre otros). El tiempo de publicación debe ser el normal según el artículo 47, ya que no es mas rápido hacer un acta cuando se hace de manera virtual, eliminar los 10 días para publicación.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 44°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 46°. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. **La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.**
10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
11. Liquidación y disolución.

**Parágrafo.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

**NO CONFORMIDAD**

El numeral 9, debe eliminarse, por cuanto este cambio de destinación debe seguir el trámite de una decisión común, que además en la misma ley no requiere reforma de reglamento. Sobre el numeral 3, existen expensas no necesarias, que contribuyen a la convivencia y mejoramientos, relaciones sociales, que pueden ser incluidos en los presupuestos de gastos, en este caso no se requiere el 70% de la copropiedad (celebraciones y arreglos navideños, día del niño, de la madre, día del trabajador, entre otros).

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 46°. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias, **salvo que estén incluidas en el presupuesto general ordinario.**
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
10. Liquidación y disolución.

**Parágrafo.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 51°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseó, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, 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.
2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
8. 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
9. 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
10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
11. 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.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
13. 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.
14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.
15. 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.
16. 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.



- 17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
- 18. 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.
- 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
- 20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.
- 21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo a los derechos de petición radicados,

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.

**NO CONFORMIDAD**

El numeral 1, 4, 14, están inmersos en el numeral 7 y 14 del artículo 51 de la ley 675 de 2001. El numeral 2, Esta labor no puede hacerla el administrador con sus propios medios o recursos, debe contar con el apoyo técnico de diferentes disciplinas de la construcción, para lo cual la copropiedad debe asumir los costos de este apoyo técnico, no puede recaer exclusivamente sobre el administrador. El numeral 17, están inmerso en el numeral 4 y 14 de la ley 675. El numeral 20, se encuentra inmerso en las normas del gobierno (resolución 666 de 2020, 777 de 2021 y siguientes). La inscripción del registro, no es una obligación como representante legal, sino que es una obligación en el ejercicio de su oficio o actividad, independientemente del sitio que administre. Consideramos que se mantenga el artículo original de la ley 675 de 2001, que contiene todas estas disposiciones en forma general.

**PROPUESTA**

Mantener el artículo 51 vigente.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 52°. 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. No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

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 nombrar al administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

- 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.
- 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 53°. OBLIGATORIEDAD.** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

**NO CONFORMIDAD**

Consideramos que no tiene sentido excluir a los residenciales, y tampoco tiene sentido obligar a las copropiedades comerciales pequeñas a tener consejo de administración. Consideramos esencial que las copropiedades residenciales con más de 30 bienes, tengan un consejo de administración

Por otra parte es necesario incluir que pueden ser apoderados (que asisten con poder) o delegados (en aquellos casos en que por el volumen de la copropiedad se elijen representantes por torres o bloques).

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 53°. OBLIGATORIEDAD.** Los edificios o conjuntos tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus apoderados o delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 55° FUNCIONES.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y

- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 7. 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.
- 8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.
- 9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.

**Parágrafo 1°.** En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

**Parágrafo 2°.** El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

**NO CONFORMIDAD**

La redacción de este artículo debe ser más técnica. Por otro lado, no tiene sentido repetir funciones que pueden ser remitidas por el artículo anterior. Se debe aclarar el vacío que traía la ley 675 respecto de quien convoca a la asamblea para entregar la administración, quién elige administrador definitivo cuando hay consejo en el reglamento de propiedad horizontal y hasta cuando ejerce la representación legal el administrador provisional.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, y convocar a la asamblea para que esta se reúna y proceda a nombrar a al administrador. En el evento del que el reglamento prevea la existencia del consejo de administración, en dicha asamblea se elegirán sus miembros y estos designarán al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la celebración de la reunión. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo a quien entregará la administración, cesando así sus funciones como administrador provisional. El administrador deberá entregar todos los documentos de la copropiedad y la información contable y récord de mantenimiento ejecutados a los equipos, durante su gestión.

El administrador provisional tendrá las mismas funciones del administrador establecidas en el artículo 51, sin embargo no podrá recibir bienes comunes.

**Parágrafo 1°.** En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, de la respectiva etapa.

**Parágrafo 2°.** El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

- 1. Supervisar al administrador del conjunto
- 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
- 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
- 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
- 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
- 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.
- 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
- 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.
- 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo 1°.** Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

**Parágrafo 2°.** La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.

**Parágrafo 3°.** En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.

**NO CONFORMIDAD**

Es preciso hacer ajustes a los numerales para que estas funciones queden técnicamente mejor redactadas y acordes a su naturaleza. Por otro lado, el consejo no tiene facultades de aprobar balances, ya que es función de la asamblea. Es importante que el consejo pueda convocar a cualquier tipo de asamblea cuando no lo haga el administrador. El consejo no puede distribuir los costos de las expensas ya que estos están establecidos por coeficiente.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 55° FUNCIONES.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

- 1. Coordinar con el administrador los intereses de la propiedad horizontal.
- 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad.
- 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble.
- 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
- 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias y extraordinarias cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
- 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia en el acta de nombramiento.
- 7. Revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
- 8. Cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.
- 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en las asambleas. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.  
 Parágrafo 2º. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.  
 Parágrafo 3º. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Artículo 558º. Responsabilidad solidaria. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.

**NO CONFORMIDAD**

Lo anterior ya que en la mayoría de los casos, los grandes problemas son generados por el mismo consejo de administración en la toma de sus decisiones, y no por el administrador. Pero según este proyecto en todo responde el administrador.

**PROPUESTA**

Responsabilidad. Los miembros del consejo de administración responderán por los perjuicios que por dolo, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD.** Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.  
 El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.  
 Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto

**NO CONFORMIDAD**

No existe motivos para que se haga las distinciones que trae la norma, incluso en la ley 675 se discutía por qué se diferenciaba por la calidad del conjunto y no por el número de unidades. Por ejemplo, un conjunto residencial de 70 unidades requiere más de un revisor fiscal que un centro comercial de 15 locales. Se recomienda crear la obligatoriedad por el número de unidades privadas representativas. Se toma como base el mismo criterio para nombrar consejo de administración (más de 30).

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD.** Los edificios o conjuntos con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrán un revisor fiscal. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios, en este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

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

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 58Aº. MANUAL DE CONVIVENCIA.** La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.  
 El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia. El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.  
 El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.  
 Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.  
 En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que lo modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.

**NO CONFORMIDAD**

Consideramos que el manual de convivencia no debe ser obligatorio, permitiendo la decisión de su adopción sea de la copropiedad. Los manuales de convivencia no pueden imponer sanciones diferentes a las establecidas a los reglamentos de propiedad horizontal, porque generan dualidad de sanciones y generan conflictos.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 58Aº. MANUAL DE CONVIVENCIA.** La propiedad horizontal podrá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.  
 El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia. El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.  
 El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.  
 Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.  
 En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que lo modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento. En ningún caso el manual podrá contener sanciones no establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 58º. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:

Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias.

El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los miembros del comité deberá proceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia.

Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.

**Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.

Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.  
 Parágrafo 1º. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año.  
 Parágrafo 2º. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.  
 Parágrafo 3º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**NO CONFORMIDAD**

Se está extendiendo innecesariamente la norma, como se encuentra en la ley 675 están bien. Se le está laboras administrativas y permanentes al comité, que va a disminuir más la posibilidad de que ellos se constituyan.

En la actualidad los propietarios no quieren pertenecer a los comités de convivencia.

**PROPUESTA**

**Dejar la norma como está actualmente en la ley 675 de 2001**

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 59º. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.**  
**Parágrafo 1º.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.  
**Parágrafo 2º.** El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

**NO CONFORMIDAD**

Teniendo en cuenta que existen bienes comunes que se asignan al uso exclusivo y no se encuentran dentro del área de acceso de la unidad privada, es conveniente que estos puedan ser restringidos como sanción, como es el caso de los parqueadero y depósitos, especialmente cuando se trate de mora en el pago de expensas. Sirve además como mecanismo de presión para motivar el pago de expensas.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO 59º. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.**  
**Parágrafo 1º.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo, **exceptuando parqueaderos y depósitos asignados al uso exclusivo.**  
**Parágrafo 2º.** El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 85°. PARCELACIONES**  
**ARTÍCULO 109°. PARCELACIONES.** Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas.

**NO CONFORMIDAD**

Se citan en dos artículo el asunto de parcelaciones. Esto no es posible, toda vez que una parcelación, no es una propiedad horizontal, ya que en la definición misma de la propiedad horizontal, establece copropiedad sobre el terreno, y para el caso los lotes son privados, así mismo las fachadas y cubiertas de las unidades privadas tampoco son comunales. Por tal motivo entraría en contradicción, pretender que las parcelaciones cumplan con todos los requisitos de una propiedad horizontal, ya que por naturaleza no son iguales. Debe dejarse el artículo como está en la ley 675 de 2001, art. 85, es decir en todo cuanto le sea aplicable.

Se debe eliminar el artículo 109, porque las definiciones están repetidas.

**PROPUESTA**

**Artículo 85. PARCELACION.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 86 RÉGIMEN DE TRANSICIÓN**  
**ARTÍCULO 87 VIGENCIA Y DEROGATORIA**

**NO CONFORMIDAD**

Los artículos 86 y 87, están repetidos en el artículo 111, se debe corregir la numeración y eliminar el artículo 111. Los costos de impuesto de registro son muy elevados en la gran mayoría de los departamentos, se están estableciendo tarifas por unidad privada incluyendo praqueaderos, esto impide aun en la actualidad que se puedan registrar reformas.

**PROPUESTA**

**ARTÍCULO XXX°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos

También preocupa que no existe segunda instancia en el proceso sancionatorio, lo que viola el debido proceso. La designación de las entidades sancionadoras no se hizo con criterio de competencia, sino de descarte, por ser ellos quienes certifican la existencia y presentación legal. El juez natural del estudio del régimen disciplinario y sancionatorio de una actividad o profesión es un conjunto de personas ampliamente conocedoras de la profesión u oficio que van a juzgar, como incluso, la única profesión que tiene un tribunal estatal para estudiar y aplicar estas sanciones es el derecho y los magistrados son abogados. La exoneración del régimen sancionatorio de los administradores ad honorem, es altamente inconveniente porque va a ser a través de esta figura se va a evadir el cumplimiento de sus obligaciones. La gravedad de las sanciones no son congruentes con la posible obligación incumplida por ejemplo, en que casos no elaborar una acta puede atentar contra la vida de una persona o no llevar la contabilidad, o no atender la correspondencia, o no presentar informe al consejo de administración, etc., etc., etc. Lo anterior ratifica la necesidad de que personas competentes y conocedoras del oficio del administrador sean quienes de manera juiciosa y detallada estudien y redacten un estatuto del administrador como lo han hecho abogados, arquitectos, ingenieros, médicos, etc. Quienes han redactado sus propios estatutos y código disciplinario. La legitimidad en la causa activa, es demasiado amplia, pero además no se contempla las sanciones que se van a imponer a quienes denuncian sin fundamento o sin pruebas, porque es evidente que esta norma va a generar una avalancha de denuncias inclusive por diferencias de tipo personal.

Eliminar este capítulo.

**PROPUESTA No. 1**

**PROPUESTA No. 2**

Artículo 51°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:  
**ARTÍCULO 88°. REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL (RUAPH).** Créase el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la Jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

**Parágrafo 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único.** En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

**Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente Ley,** reglamentará la operación del **Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–,** que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

**Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012,** una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.

**ARTÍCULO 89°. PROTECCIÓN DE DATOS.** Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el administrador del Registro Único.

**ARTÍCULO 90°. COMPETENCIA.** Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, a las alcaldías municipales y distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial,

(2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de impuesto de registro. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CAPÍTULO II**  
**REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NO CONFORMIDAD**

No estamos de acuerdo con la inserción de este capítulo en la ley 675, las profesiones en Colombia, tiene sus estatutos, manuales de ética y régimen sancionatorio, en disposiciones independientes de las normas que regulan las actividades que ellos desarrollan, como el estatuto del abogado, de los contadores, de los arquitectos, etc.

En estos códigos disciplinarios se deben establecer con claridad y precisión los principios rectores, la legalidad, el debido proceso, la función de la sanción, los procedimientos de manera clara, las faltas en particular, el procedimiento disciplinario, el manual de ética, las causales de exoneración los tiempos de investigación, el inicio de diligencias previas, el régimen probatorio, etc. La complejidad de estos estatutos, no permiten que ellos se reglamenten en forma conjunta con la actividad que ejercen, por ello consideramos importante que estas disposiciones sean eliminadas del proyecto de reforma y se presenten en forma independiente.

Por otro lado, consideramos que la reglamentación insertada es muy superficial y en lo atiente a las sanciones pecuniarias pecan por ser excesivas no siendo congruentes con los niveles de ingresos actuales de los administradores. Esta normatividad lo que va a generar es un incremento en los costos de los honorarios de quienes ejercen esta actividad, sin contar con la deserción masiva de gran parte de quienes ejercen esta actividad.

Las sanciones son excesivas, teniendo en cuenta que la UTV corresponde a (\$36.308) pesos, el valor de la Unidad de Valor Tributario. Las multas para un administrador quedan: Muy graves: \$36.308.000 a \$181.540.000; Graves: \$18.154.000 a \$36.308.000; Leves: \$363.080 a \$18.154.000. las sanciones aplicadas son muy superiores a las de otras profesionales, incluyendo los abogados y los médicos. Esto sumado a la suspensión de hasta 5 años del registro administradores. Si un funcionario sanciona erróneamente puede devastar un administrador y su familia. Estas sanciones debería ser substancialmente inferiores y no vincularlas al UVT sino a salarios mínimos diarios vigentes.

La ONAC, no es un ente certificado de la conformidad, es un ente que autoriza a las entidades certificadoras de la competencia.

garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.

Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores, sus anotaciones y ofertas laborales o de prestación de servicios.

**ARTÍCULO 91°. PUBLICACIÓN DE VACANTE.** Por decisión de la asamblea o del consejo de administración, cuando lo hubiere, se podrá publicar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, las ofertas al cargo de administrador de propiedad horizontal, incluyendo el perfil requerido y la información que para el caso el administrador del Registro Único considere necesaria suministrar. A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para eliminar la publicación, una vez sea suplida la vacante. La inscripción y consulta de ofertas será gratuita.

**ARTÍCULO 92°. INSCRIPCIÓN.** Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.

**ARTÍCULO 93°. REQUISITOS.** Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con **certificación de competencias laborales emitido por el Sena o por entidad de la evaluación de la conformidad acreditado por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.** También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables. En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

**PARÁGRAFO 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años,** quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

**ARTÍCULO 100°. REGLAMENTACIÓN.** Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relativo al estatuto del administrador, su régimen disciplinario y la autoridad competente para investigarlos.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 102°. AUTORIDAD DOCTRINAL.** EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal en materia del régimen de propiedad horizontal. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias.

Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal.

Emítir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.

**NO CONFORMIDAD**

El hecho de darle nivel doctrinal al Ministerio de Vivienda, viola expresamente los principios fundamentales del derecho.

La sentencia C-877 de 2000, dice:

"La disposición en cuestión asigna a la Dirección General de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público el carácter de autoridad doctrinal en materia de interpretación de las normas sobre tributación territorial y sobre los demás temas que sean objeto de su función asesora. Significa ello, que una dependencia que ejerce funciones desconcentradas que, en

principio corresponderían al Ministro titular de dicha Cartera, según el art. 208 de la Constitución, se le asigna una función que no se limita a la mera ejecución de la ley, sino que implica definir con autoridad, es decir, con el poder y la prerrogativa propias del mando, cual es el sentido y alcance de las referidas normas y, además, hacer obligatorio para sus destinatarios el criterio doctrinario adoptado, de suerte que éstos en modo alguno pueden sustraerse del deber de acatarlo. Lo anterior equivale, indudablemente, a convertir a la mencionada Dirección en la titular de una función, como es la de interpretar con autoridad y en forma auténtica la ley, que corresponde exclusivamente al Congreso según el numeral 1 del art. 150 de la Constitución".

**PROPUESTA**

Eliminar este artículo.

**PROYECTO DE LEY 511 SENADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**

ARTÍCULO 105°. CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

**NO CONFORMIDAD**

La conformación como se encuentra equivaldría a que se elijan 1123 para conformar el consejo, lo que lo haría improbable de funcionar. Se requiere disminuir el número de integrantes colocándolos si es posible por departamentos (32) o regiones.

**PROPUESTA**

ARTÍCULO 105°. CONSEJO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento dos (2) representante por cada departamento elegido entre los integrantes de los consejos municipales que conforman el departamento. El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

21/4/22, 22:23

Correo de UTL Angélica Lozano - reforma ley 675



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**reforma ley 675**

1 mensaje

Liliana Palomino <lilaungpa3@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

21 de abril de 2022, 00:00

Cordial saludo estimada Senadora

1. ¿Sabía usted que la mayoría de contadores de la ph que ejercen la función de la contabilidad y revisoría fiscal son corruptos? ¿Cómo acabar con la corrupción de estos profesionales en la ph? Ellos saben que el consejo de la Contabilidad no les hace nada ni los investigan.
2. El derecho a la inspección en la PH no funciona, no está claro en la ley, la mayoría de los administradores no lo permiten. ¿Cómo podría adicionarse a la ley como obligatorio?
3. Se debería crear un ente de control serio que vigile a las ph en toda su gestión administrativa, hacen y deshacen con los residentes y nadie los protege.
4. El gobierno desconoce la violencia psicológica cuando se burlan del residente por un reclamo y nunca lo solucionan además violan los derechos de los residentes cuando los administradores y los otros consejeros no permiten participar a los demás residentes de la elección del consejo, se han inventado planchas para eternizarse.
5. Debería ser requisito que cuando se adquiera vivienda en la ph se deba tomar un curso obligatorio de convivencia y conocimiento de lo que es vivir en la ph, cuales son sus derechos y responsabilidades tal cual usted cuando maneja y comprar un auto, debe conocer que va a comprar qué obligaciones asume, qué derechos tiene, cómo se debe comportar al manejar su auto.
6. Debería ser obligatorio acogerse a la tarifa multiusuario ya que los administradores no están cumpliendo con el manejo del reciclaje y no están dando la oportunidad a los recicladores certificados de trabajar el reciclaje de los conjuntos residenciales.

Participaré en face como Gestores Plan Colina  
Agradezco su amable atención  
  
Carmen Liliana Palomino  
  
Concluidora en Equidad  
Líder comunitaria Plan Colina  
Consejera conjunto residencial Colinas de Cantabria 4  
Veedora con resolución vigente

**Participación Activa y Propositiva a Proyecto de Ley No. 301 de 2021 enfocado a la Reforma de la Ley 675 de 2001**

Nuestro territorio Nacional hoy por hoy se encuentra conuido en un alto índice por copropiedades que integran un porcentaje superior al 65% de su población.

Entre tanto es un tema que ha sido ajeno al Estado, pues aunque muchas normas de los últimos años emitidas por el honorable Congreso de la república que son complementarias al régimen de Propiedad horizontal, se han convertido en gran medida en un relleno a tantos vacíos que la norma vigente 675 de 2001 o en algunos casos incluso han aumentado los interrogantes.

En nombre de muchos administradores de propiedad horizontal independientes que como personas naturales hemos ejercido dicha actividad profesional desde hace mas de una década, quiero ser vocera de dos temas puntuales e igualmente importantes:

19/4/22, 11:03

Correo de UTL Angélica Lozano - Lo que deben aguantar los administradores



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Lo que deben aguantar los administradores**

1 mensaje

Carina Administración <carinaphbogota@hotmail.com>  
Para: "contacto@angelicalozano.co" <contacto@angelicalozano.co>

11 de abril de 2022, 14:02

Señora Angélica:

Usted cree que se pueda hacer algo para que algunos consejos de administración no sean espacios en donde suceden situaciones contra los administradores y parece que todo queda ahí encajonado sin que la comunidad de la que son voceros pueda saberlo? Por el sentimiento que me genera esta situación que a veces identifico con el maltrato de un consejero en uno de los edificios que administro, escribi este artículo para poderme desahogar:

<https://www.las2orillas.co/dasismo-racismo-y-sexismo-lo-que-tienen-que-aguantar-administradores-de-edificios/>

Saludo cordial  
Libia Betancourt G.  
Obtener Outlook para Android

- El primero agradecer al Congreso de la Republica que esta 2018-2022 por haber estudiado la iniciativa de reforma tanto en Cámara como en Senado, hemos estado en dichos procesos con proyectos similares, aunque respetuosamente más completos que el actual y sin embargo no pasaron de dos debates en cámara, entre tanto en el presente que se unieron como nunca había sucedido el gremio de la construcción, estamos a portas de una aprobación de reforma.
- El proyecto de reforma actualmente estudiado en sesión, no debe ser avalado y sin mucho tecnicismo, pero si invitando a todos a que desde la lógica y la legalidad tengamos en cuenta algunos ítems que durante la jornada de hoy se han estado mencionando y seguidamente a esta intervención lo continuarán realizando, unos con mas profundidad que otros, pero segura estoy que compartimos un mismo objetivo que a todos ustedes senadores considero les interesa y es contribuir de manera real al fortalecimiento de nuestra sociedad con una optima convivencia a nuestro país desde la propiedad horizontal y eso solo lo haremos con una reforma seria, equitativa, objetiva que este en miras a soluciones y no que sea semilla de mayores tropiezos y conflictos.

Todos los acá reunidos y allá en las calles de todo el país tenemos algo que ver con la propiedad horizontal, unos como actores principales siendo propietarios de inmuebles que la constituyen, otros como servidores de la misma (administradores, prestadores de servicios de vigilancia, aseo, mantenimientos entre otros), benefactores como inmobiliarias quienes desarrollan su objeto social en arrendamientos y ventas, un sinnúmero de profesionales que como personas naturales o jurídicas tienen injerencia fundamental en las copropiedades por mencionar algunos estos son: constructores, contadores, revisores fiscales, administradores, auditores, etc. Y en el extremo caso del mas lejano pero importante participante de este régimen de propiedad horizontal se encuentra el vecino colindante a una copropiedad que aun pertenece a un barrio de cualquier rincón de nuestro país.

Siendo tan importante lo anteriormente mencionado, un algo porcentaje no conoce en lo mas mínimo los grandes problemas que atañen a la propiedad horizontal y esta reforma no las minimiza sino que abre una brecha muy significativa de inequidad, mencionare algunos.

Hoy por hoy los representantes legales (personas naturales o jurídicas) de la propiedad horizontal no contamos con un ente regulador especializado en el área como debe ser y en cumplimiento a la constitución y los debidos procesos en ella consagrada deben garantizarse. Encontramos como en todas las profesiones personas que ejercen la actividad muy buenas y otras no tan buenas, pues no quiero calificar conductas tema que no es de mi competencia ni de ninguno de los que nos encontramos acá, pero si es cierto que al no contarse con un ente regulador ha incrementado malos procedimientos de muchos administradores perjudicando los intereses e inversiones de propietarios de unidades residenciales; muchos podrían decir que para ello se tiene la justicia ordinaria donde lamentablemente el colapso judicial, los términos aunado a no contar con una rama especializada en propiedad horizontal, hace que muchas acciones queden en el papel, en el archivo y en el desgaste judicial o fiscal que no termina en nada.

Y si este proyecto se habla de la regulación de registro y el control, pero es que en un Estado Social de Derecho el ente de control no solo debe controlar, debe tener muchas más funciones, facultades, alcances, integrarlo capacitaciones a quienes ejercen la actividad, acompañamiento al residente desvalido por una situación, conceptualización sobre determinados temas a las comunidades que integran las copropiedades, si, una entidad donde puedan elevar consultas y determinar así si los giros que están dándose en su comunidad son los acertados y no ir a las asambleas ignorantes muchas veces, votando y luego arrepintiéndose porque no entendían los alcances. Uno de los principios legales en Colombia es que el desconocimiento de la ley no es excusa para su no cumplimiento pero que hace el estado para que muchas veces esta ignorancia en temas no tan simples como la propiedad horizontal en transiciones de personas que viviendo en barrios van a vivir a propiedad horizontal con subsidios del gobierno y que no tienen el suficiente acompañamiento para como sociedad de nuestro país seguir contribuyendo a su crecimiento.

Hoy por hoy encontramos viviendas VIP o VIS que son construidas con 1000 o 2000 y hasta más inmuebles, conformando poblaciones de hasta 8000 habitantes, cantidades altamente significativas, incluso superiores algunos municipios con personería jurídica en nuestro país. Este equilibrio es válido para de una manera tan ligera no tener controles, acompañamientos, apoyar emprendimientos, generar conceptos a consultas y crecer como sociedad y como país?

Este ente de control y capacitación o acompañamiento debe estar liderado por especialistas del gremio, ser independiente como una superintendencia o ser un adscrito al ministerio de vivienda y no pretender que tres contratistas jurídicos en cada alcaldía municipal o local que no han hecho práctica profunda de administración de propiedad horizontal, emita a juicio por una lectura de la norma conceptos o criterios, donde el principal afectado va ser el estado, pues seguramente se va ver retribuido en un sinnúmero de contrademanda por posibles desaciertos.

Señoras y señores la propiedad horizontal es donde edificamos los sueños de los Colombianos quienes con sus ahorros, esfuerzos, proyectos y subsidios desean tener vivienda y que la misma se valore y crezcamos como nación, pero esto no lo vamos a hacer desde esta reforma en la que solo pretendemos que el constructor si tenga un paso a paso descifrado conciliador, mediático y hasta conveniente pero no el resto de los actores también importante en el mismo.

La reforma tampoco profundiza de la importancia que mediante este ente integral que propongo los consejeros tengan la obligatoriedad de estar en constante capacitación, pues muchas veces la ignorancia hace que el detrimento patrimonial se acentúe.

La reforma no menciona tarifas mínimas o estándares marco para el ejercicio de propiedad horizontal que tanto hemos pedido, porque siendo una actividad tan importante no tiene regulación como si la tienen otras profesiones, ocasionando con ello tanto la competencia desleal entre colegas como el oportunismo de muchos que prefieren bajar sus servicios, mismos que en tantas oportunidades después para sopesar la cuantía disminuida la aceleran con rubros internos apropiados indebidamente.

En la reforma se enuncia la viabilidad de ejercer adhonorem y si ese gratuito voluntario, genera una mala decisión con detrimento patrimonial, como responde, que alcance tienen sus decisiones, o va ser un cabildante que ordena manda y al que nadie le puede exigir porque trabaja gratis? Y cuando le exijan algo y demande solidaridad y vinculación y obligaciones laborales, a cuál legislador le hacemos la consulta de la promulgación de trabajo gratis que no está reglamentado en Colombia?

Con la expedición de la ley 2079 de 2021 se permitió que todas aquellas personas que han recibido vivienda VIS sin importar el porcentaje, puedan arrendar sus inmuebles y entonces este tipo de agrupaciones se han convertido en una constante de ingreso y salida de inquilinos, sin embargo hoy el legislador debe saber que en esta reforma se propone que se creen manuales de convivencia (normas comportamentales de permisibilidad y prohibición) que contienen multas y no son necesarias ser elevadas a reglamento estatutario interno.

Y entonces donde dejamos el Estado Social de Derecho que conformamos y la imperiosidad de la ley para realizar debidos procesos e implementar normas, basados en un manual con votación del 50% de asistentes de asamblea muchos de ellos poderdantes y establecer normas que están en una cartilla y entonces la formalización legal donde queda? Quiere decir ello que alguien comete reiterativamente una conducta en una copropiedad, la administración realiza el debido proceso, coloca multa, la carga en contabilidad y si la quiere hacer efectiva en cualquier juzgado presenta demanda lleva la cartilla y con eso es suficiente?

Le falta mucho esta reforma para que cubra los reales frentes de conflictos que presentamos en comunidades tan importantes que conformamos en el país.

Gracias por este espacio, mi mensaje para todos desde el respeto, es una invitación a que construyamos sociedad y esto lo haremos con una reforma responsable, objetiva y participativa, el proyecto 301 NO LO ES, Reevaluemos todos los ítems y comprenderemos que no es viable y es óptimo construir bases sólidas a nuestro régimen para realmente aportar paz y real sana convivencia a nuestro país que tanto lo necesita.

**Nota. Declaro voluntariamente que conozco y me acojo al debido cumplimiento y respeto de todas las normas estatutarias y reglamentarias del Congreso de la República en mi estancia en el recinto y participación de dicha plenaria, realizando mi intervención desde el respeto en el contexto del escrito expuesto en las presentes líneas y para ello firmo certificando mi compromiso en el contenido del presente, el cual es autografía propia que es base de 16 años de ejercicio profesional como administradora de propiedad horizontal en varias copropiedades de Bogotá, la sabana de Bogotá y la ciudad de Bogotá. Actualmente ejerzo como representante legal de una de las copropiedades más grande de la Capital del país con 2.090 inmuebles y 7637 personas habitantes permanentes en el mismo.**

Atentamente



**LINA MARGARITA REYES GONZALEZ**  
C.C. No. 63.514.596 Bucaramanga  
Abogada – Universidad Santo Tomás  
T. P. No. 142.271 Consejo Superior de la Judicatura  
Móvil. 300-888411  
Email. reyesgonzalezlinamabogada@hotmail.com

**LUCÍA DEL PILAR CASTILLO VEGA**  
ABOGADA  
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario  
Teléfono 301 7 48 93 95  
[luciacastillo1960@hotmail.com](mailto:luciacastillo1960@hotmail.com)  
Santa Marta, Colombia

Santa Marta, D.T.C.H., 20 de abril de 2022.

Atte. Senadora Angélica  
Lozano  
[contacto@angelicalozano.co](mailto:contacto@angelicalozano.co)

ASUNTO: ANÁLISIS BREVE DEL PROYECTO DE REFORMA A LA LEY 675 DE 2001.

Un cordial saludo. Ante todo, muchas gracias, Senadora Angélica Lozano, por escucharnos.

Me presento: soy Lucía del Pilar Castillo Vega. Abogada egresada de la Universidad del Rosario en 1985; con experiencia en el sector inmobiliario público (INSCREDIAL) y privado (GRANAHORRAR). De manera independiente, mis actividades profesionales son la asesoría y el litigio en asuntos inmobiliarios, de propiedad horizontal y de vivienda turística en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

1.- Reflexión introductoria:

La propiedad horizontal, vista a nivel nacional como un sector económico, es muy grande; de hecho, la mayoría de los colombianos tienen parte importante de su patrimonio económico invertido en copropiedades.

Este sector de la economía nacional, por su especial naturaleza, está conformado por personas jurídicas sin ánimo de lucro, en las que los asociados, que tienen sus ahorros y sus deudas a largo plazo invertidos en inmuebles sometidos a este especial régimen, no pueden escoger a los demás asociados, de quienes también dependerá la conservación y valorización de sus inversiones, por lo que su regulación estatal debe ser muy juiciosa, tanto en la regulación de lo administrativo, que abarca incluso los temas de la sana convivencia y el cuidado del medio ambiente, como en la reglamentación de los aspectos financieros, desde la elaboración del presupuesto de ingresos y egresos, hasta el cobro

ejecutivo de las cuotas de contribución a las expensas comunes necesarias, pues repito, se trata de entes sin ánimo de lucro, pero con múltiples obligaciones.

La Ley 675 de 2001 que se va a reformar ha regulado la propiedad horizontal durante veinte años, lo que nos ha permitido conocer su funcionamiento en la práctica, con sus virtudes y falencias, para poder presentar con mucho gusto, en esta audiencia, nuestros breves comentarios al proyecto de ley de reforma la Ley 675 de 2001, para su consideración y análisis.

2.- En cuanto a las propuestas de la Senadora Angélica Lozano, me referiré ahora sólo a la titulada "Mediación de problemas. Fortaleceremos los manuales de convivencia que incluirán protocolos de violencia intrafamiliar y mecanismos para resolver conflictos".

COMENTARIO: La propiedad horizontal, cuya finalidad esencial es la óptima administración de los bienes y las áreas comunes, para el servicio y disfrute de los usuarios de los inmuebles que la conforman, no debería abarcar aspectos de la vida privada de los copropietarios, residentes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas.

Se trata de garantizar, mediante las normas establecidas en la Constitución, las leyes y los reglamentos de propiedad horizontal, los cuales deben incluir los respectivos y particulares manuales de convivencia, el libre y armónico ejercicio de los derechos de los usuarios de las copropiedades, pero sólo dentro del marco de la vida en las áreas comunes y respecto a los bienes comunes.

Mi opinión es que, si ocurre un acto violento, sea en un bien privado, o en una zona común, la Administración debe prestar el primer auxilio y de inmediato informar al Bienestar Familiar y a la Policía Nacional, para que expertos se hagan cargo del caso.

Las copropiedades, entre otras razones, por falta de recursos económicos, no tienen cómo contratar la asesoría interdisciplinaria necesaria para atender casos de violencia intrafamiliar, sin incurrir en negligencias, y por ende en pago de indemnizaciones.

3.- En cuanto a los principios orientadores de la ley, me referiré sólo al titulado "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".

COMENTARIO: Este es un tema álgido, con implicaciones incluso penales, por el impuesto al valor agregado y sus especiales mecanismo de recaudo y pago.

Basada en mi experiencia de muchos años como asesora de varias propiedades horizontales en Santa Marta, D.T.C.H., donde presuntamente existe la prestación clandestina de servicios de vivienda turística, considero que debe mantenerse la regla consistente en que, para el ejercicio de este derecho, el respectivo reglamento de propiedad horizontal debe permitirlo expresamente y además, reglamentarlo, no sólo para la protección de las copropiedades, sino también para la garantía de los especiales derechos que tiene todo huésped.

No debe quedar duda en cuanto a las restricciones del ejercicio de este derecho consagradas en la ley, para evitar conflictos entre los copropietarios que aspiran a desarrollar negocios en sus inmuebles privados y quienes aspiran, por ejemplo,

a seguir habitando en un condominios que ahora son exclusivamente residenciales.

El artículo 107 del proyecto establece, borrando de un plumazo importantes derechos personales y económicos de los actuales copropietarios, que la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje en la propiedad horizontal está permitida, salvo que se prohíban de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Este es un grave error del proyecto, pues respecto a este tema, el del negocio del hospedaje en la propiedad horizontal, la gran mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal están concebidos de manera positiva, es decir, indicando que se trata de copropiedades habitacionales, o residenciales; si ahora, por no estar expresamente prohibido el hospedaje en el reglamento de propiedad horizontal, esta actividad económica, por ley, queda automáticamente autorizada, ¿dónde quedan los derechos y las fundadas expectativas de los copropietarios que invirtieron su patrimonio para habitar en una copropiedad exclusivamente residencial? Las reglas se deben conocer antes de iniciarse el juego, o cambiarse, pero de acuerdo con las normas del juego.

4.- En cuanto al articulado del proyecto de ley objeto de este estudio, en esta oportunidad me referiré a un tema de mucho fondo, el del manual de convivencia, que recomiendo sea corregido, para evitar en el futuro conflictos y pleitos.

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

COMENTARIO.

Para que las normas establecidas en los manuales de convivencia sean de obligatorio cumplimiento en una copropiedad, necesariamente deben ser incorporadas al reglamento de propiedad horizontal, con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios por mayoría calificada; protocolizadas en Notaría y registradas en las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Es la única forma de garantizar su conocimiento por parte de todos los usuarios de las propiedades horizontales. No hay otra forma de garantizar la integridad y la publicidad de los derechos y las obligaciones de los actores de la vida en común en las propiedades horizontales.

Para finalizar, considero que el artículo 37 del proyecto de ley, que trata de la integración y alcance de las decisiones de la asamblea general de copropietarios, debe ajustarse a lo definido jurisprudencialmente: las decisiones económicas se toman con base en los coeficientes de propiedad horizontal; para las demás, los votos de los propietarios tienen todos el mismo valor: uno (1).

Muchas gracias por su atención.

Atentamente,

*Lucía del Pilar Castillo*  
LUCÍA DEL PILAR CASTILLO VEGA  
C.C. 51.602.282 de Bogotá

T.P. 43.392 del Ministerio de Justicia

19/4/22, 11:18

Correo de UTL Angélica Lozano - Fwd: SOBRE LA LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

Fwd: SOBRE LA LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301

1 mensaje

Luis Enrique Galindo Guerra <admonleg@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

12 de abril de 2022, 19:50

Días Honorable Senadora

Espero poder tener audiencia en las condiciones mencionadas en comunicado.

cordialmente,

Luis Enrique Galindo Guerra,  
Móvil: 310-476-63-80  
admonleg@gmail.com

Luis Fernando Ardila  
C.C. 79.133.528  
Móvil 3112368331

**PARTICIPACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA – PROPIEDAD HORIZONTAL**

PONENCIAS

"Artículo 38: Naturaleza y funciones.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año."

PONENCIA: Establecer que los periodos de actuación de los miembros del consejo se limite solamente al año, en que fue elegido, tal y como queda manifiesta en la ley 675, y no podrán reelegirse al menos 3 años después de haber terminado su período como consejero.

"ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. "

PONENCIA:

El tiempo estipulado por la ley 675 en su artículo 39, es demasiado extenso. Es decir, determinar que la asamblea debe reunirse dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento de cada período, hace que muchos administradores y consejeros el último día del 3 mes, citen para la asamblea en meses posteriores; lo cual con lleva a atrasos de ejecución de obras o cualquier tipo de acciones por el grupo de consejeros y/o administradores que fuesen elegidos en la asamblea celebrada.

Este tiempo debe acortarse, ya que además permite que el consejo y administradores salientes aprueben y ejecuten gastos de presupuestos no autorizados por la asamblea.

----- Forwarded message -----

De: Luis Enrique Galindo Guerra <admonleg@gmail.com>  
Date: mar, 12 abr 2022 a las 19:34  
Subject: SOBRE LA LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301  
To: <angelicalozano.publico@gmail.com>

Honorable Senadora:

Dentro de la participación que usted Promueve, y que ya tuvo tres (3) debates y en los cuales el 95% de las opiniones dictaminamos (No solo Residentes, sino Expertos como NOHORA PABÓN -Columnista de EL TIEMPO, ANDRES MARTINEZ, LUIS ENRIQUE GALINDO, LA MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, GERMÁN BULLA), entre otros, la total inconveniencia y las nefastas consecuencias de su aprobación; que de MODO, FORMA Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY que el Ex-Senador Daniel López propuso, y con él buscaba, no una integridad de los actores de la Propiedad Horizontal, sino el protagonismo, y resguardando los intereses de constructores, de la Aprobación de esta Ley, y NO EL BIEN DE LOS RESIDENTES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Por ejemplo la visión sesgada de la propiedad horizontal y una absoluta ignorancia del tema al reestablecer figuras como las SUPER JUNTAS- Herencia de las Juntas de Acción Comunal y con las cuales usted promueve EL CARTEL DE LA CONSTRUCCIÓN y su proyección al NUEVO CARTEL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL- que es una forma de las cuales, conjuntos ubicados en KENNEDY CENTRAL TECHO- ha sido de las peores figuras jurídicas y de las cuales han venido trabajando para deshacerse de esta "Figura" LEGALMENTE.

Dra. Lozano, esperamos que este nefasto proyecto, LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301, sea olvidado o desistido por usted y su grupo de senadores.

Es innegable que detrás del Proyecto de LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301 solo están oscuros actores que buscan, justamente, SER FUNDADORES Y CONTINUADORES DEL NUEVO CARTEL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Espero y, solicito una entrevista con usted, junto con un grupo de conocedores del tema: antes del 21 del mes y de la Audiencia Pública y la cual usted invita, para poder explicarle de forma concreta, los inconvenientes Jurídicos, Sociales, Económicos, Financieros y de toda índole lo que perjudica la aprobación de este PROYECTO DE LEY SENADO 511/ LEY CAMARA 301, especifica y especialmente a los RESIDENTES (Propietarios, Arrendatarios, o Poseedores bajo cualquier Título o Modalidad) de la Propiedad Horizontal.

Agradezco su amable atención,

Respetuosamente,

Luis Enrique Galindo Guerra,  
Móvil: 310-476-63-80  
admonleg@gmail.com

Bogotá, 20 de abril de 2022

Señores  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
Ciudad

Cordial saludo:

Mediante el presente quisiera manifestar mi interés para participar de la audiencia pública del próximo 21 de abril del presente año, a partir de las 10:00 a.m. que se llevará a cabo en el Salón Guillermo Valencia del Capitolio Nacional, sobre el Proyecto de Ley 301/2020C – 511/21S “Por medio del cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001”.

Con mi participación quisiera hablar sobre las condiciones de regulación, vigilancia y control a los administradores de propiedad horizontal que se plantean en el proyecto de ley que será estudiado en la audiencia.

Cordialmente,

**LUISA FERNANDA DIEZ FONNEGRA**  
C.C. 43.591.082



Bogotá, 20 de abril de 2022

Señores  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
Ciudad

Cordial saludo

Mediante el presente escrito quiero agradecerle invitación para participar de la audiencia pública el próximo 21 de abril del presente año, a partir de las 10:00 a.m. que se llevará a cabo en el Salón Guillermo Valencia del Capitolio Nacional sobre el P.L. que busca modificar la Ley 675 de 2001.

A su vez, quisiera indicar que dentro de mi participación espero poder referirme a las condiciones que se plantean en el proyecto de ley sobre el arrendamiento de vivienda turística y la modificación de los requisitos exigidos para el desarrollo de esta actividad en conjunto de uso residencial.

Cordialmente,

**MARIA ALEJANDRA PÉREZ SÁNCHEZ**  
C.C. 1128419379  
Directora Jurídica  
CORPORACIÓN ONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDÉLLIN Y ANTIOQUIA

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso | Teléfono: (054) 448 3418 | E-mail: info@lonja.org.co  
Medellín - Colombia  
Facebook: lonjamedellin | WWW.LONJA.ORG.CO | Twitter: @lonjamedellin

**TEMAS PARA TRATAR FRENTE A LA REFORMA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001”**

De acuerdo con la propuesta entorno a los puntos planteados me gustaría conocer a fondo los siguientes aspectos:

“**No más poder concentrado en unos pocos:** Creación de una “multijunta” como órgano de dirección que nombrará al administrador(a), aprobará los presupuestos o el reglamento de propiedad”. En concordancia con este aspecto ¿De qué manera se lleva a cabo la elección y postulación de los miembros de dicho órgano?, ¿Qué mecanismos de veeduría entorno a posibles fraudes presupuestales se llevarán a cabo sobre el órgano?

“**¡No más administradores de conjuntos o edificios a medias!**: Creemos un registro de administradores de propiedad horizontal que establezca un sistema de infracciones y regule a los administradores para evitar que sean corruptos o inescrupulosos”: ¿Cuál es el proceso para llevar a cabo los reportes de los administradores?

Adicionalmente me gustaría saber en cuanto a los principios mencionados en el texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley, en el artículo segundo, “No discriminación” ¿De qué manera se va a establecer la garantía a la identidad sexual, étnica, política nacionalidad, etc.? ¿en términos psicológicos más allá de agresiones físicas por dichos conceptos, qué criterios determinan la trasgresión a este principio hablando propiamente de los términos de propiedad horizontal frente a la vía jurídica?

Por otro lado, referente al artículo 9, Causales de extinción de dominio de la propiedad horizontal: la destrucción o deterioro total en proporción al 75% del edificio a raíz de causales como desastres naturales o en su defecto actos terroristas, etc. ¿Cómo será la tramitación y subsidios entorno a vivienda y reconstrucción y daños y zonas de entretrenimiento de no tener póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y terceros?

Así mismo dar a conocer las causales y consecuencias ya sean positivas o negativas referentes a la eliminación del artículo 74

Finalmente me gustaría conocer acerca de las distinciones frente al Consejo de administración y la multijunta, e incluso qué órgano prevalece ante la toma de decisiones.

Maria Camila Carvajal Ossa



**ASOCIACION SANTANDEREANA DE ADMINISTRADORES PROFESIONALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ASSAPROPH**

Bucaramanga, Abril 11 de 2022

**HONORABLE SENADORA DE LA REPUBLICA**  
**DRA. ANGELICA LOZANO CORREA**  
E.S.D.

**REF: AUDIENCIA PUBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL ABRIL 21 DE 2022.**

Cordial y Respetuoso Saludo:

Yo, **MARIA CONSUELO FUENTES DIAZ**, identificada como aparece al pie de mi firma, y en calidad de PRESIDENTE de la **Asociación Santandereana de Administradores Profesionales en Propiedad Horizontal “ASSAPROPH”**, por medio del presente escrito me permito enviarle el documento titulado EL GRAN FIRMATON suscrito en la ciudad de Bucaramanga, el día 12 de noviembre de 2021, con el propósito de recoger firmas de algunos asociados y enviarlo al SENADO DE LA REPUBLICA, para que fuera tenido en cuenta en la MODIFICACION O ADICION A LA LEY 675 DE 2001, no sin antes hacer énfasis en el OLVIDO en el cual nos tiene el gobierno nacional, y de ahí la gran problemática a nivel nacional que si tiene al respecto de EJERCER ESTA ACTIVIDAD EMPIRICA y de la cual hacemos parte MILLONES DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Aprovecho la oportunidad para manifestarle que la PROPIEDAD HORIZONTAL en Colombia, está totalmente desorientada, no hay UN ORGANISMO, como una SUPERINTENDENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que acoja a los ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSEJOS DE ADMINISTRACION, CONTADORES PUBLICOS, CONSTRUCTORAS, PROPIETARIOS, ETC, ETC, y ponga la casa en orden; aquí todo el mundo quiere sacar protagonismo sin ser actores directos en esta actividad.

Yo, como presidente de esta agremiación, desde hace muchos años he venido luchando POR LA PROFESIONALIZACION DEL ADMINISTRADOR, así sea como tecnólogos ante el SENA o cualquier otra entidad universitaria, unos HONORARIOS JUSTOS, UN TRATO MAS HUMANO Y NO PERMITIR LA COADMINISTRACION. Que los propietarios que se postulen al cargo de CONSEJEROS también tengan la PREPARACION Y CONOCIMIENTO DE LA LEY 675 DE 2001, Y QUE SE CERTIFIQUEN TAMBIEN, con el fin de unificar los conocimientos.

Agradezco de antemano su interés en permitir que el gremio se entere de este gran evento, como es la AUDIENCIA PUBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en la cual deseo participar y que usted me pueda brindar unos minutos, para exponer la gran problemática que se vive en la PH, y que es necesario SOCIALIZARLA para que los verdaderos actores tengamos el derecho a la PARTICIPACION, A LA IGUALDAD, en la toma de estas decisiones.

<p>De usted, muy respetuosamente,</p> <p><b>MARIA CONSUELO FUENTES DIAZ</b>  <b>C.C. 63.319.707 de Bucaramanga</b>  <b>Presidente de ASSAPROPH</b>  <b>SANTANDER.</b></p> <p><b>NOTIFICACIONES:</b>          Correo electrónico: <a href="mailto:conny1425@hotmail.com">conny1425@hotmail.com</a>          Celular de contacto: 3167870380          Dirección: Carrera 12 No.200-105 condominio mediterránea anillo vial Conjunto santorini torre 4 apto 301, Floridablanca, Santander.</p> <p style="text-align: right;">Abril 18 de 2022.</p> <p>Señores:          Congreso de la República de Colombia.</p> <p>Reciban un cordial saludo de parte del Consejo de Propiedad Horizontal de la Localidad de Fontibón.</p> <p>En el presente documento, en referencia a la ponencia de la reforma de Propiedad Horizontal, plasmamos los siguientes aportes e inconformidades que tenemos como representantes de este Consejo de Propiedad Horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Estamos en desacuerdo en el artículo 94 en lo referente a INFRACCIONES.              En el numeral 5 en donde se califica como infracción muy grave, el no cumplimiento a los numerales 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,18, y 19 de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5. No estamos de acuerdo ya que según este proyecto ley No 301 de 2020 en el artículo 95 en donde reza:              Tipos de Sanción: La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad dentro de los siguientes tipos.              Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro único De tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.              Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el registro único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.              El desacuerdo consiste en lo siguiente:              Según esta reforma considera como falta grave el numeral 9 que tiene relación con las funciones del Administrador Artículo 51 funciones del administrador, en la cual reza en su numeral 9º Lev</li> </ol>	<p>directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad ,atender la correspondencia relativa a el edificio, conjunto o agrupación; lo anterior ,se deberá hacer bajo 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.          Luego no consideramos que sea una falta grave atender la correspondencia relativa a el conjunto o agrupación y menos aún que sancione de la manera que reza el artículo 95 de la presente reforma a la ley 675.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>En el CAPITULO II registro único de administradores de propiedad horizontal. No estoy de acuerdo con la creación de este Registro (RUAPH). Propongo a cambio de la creación de este (RUAPH) una institución, colegiatura o similar que rija a los administradores tal como se hace con los contadores públicos. De esta manera no se tendrá el dominio de Cámaras de Comercio si no en su reemplazo una institución que reglamente, vigile, controle, supervise, califique a los administradores sin tanta burocracia, finalmente los que más conocen de este tema, Son los mismos administradores y son los más llamados a corregir a sus propios pares.</li> <li>En la página 8, el concepto MULTIJUNTA, es ambivalente, tiene una redacción muy enredada, no es claro que es primer nivel ni segundo nivel. <u>Multijunta. Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta.</u></li> <li>En este artículo, 49Bº, se mencionan funciones de MULTIJUNTAS, es similar a las funciones del órgano de administración denominado Consejo de Administración. <u>Artículo 49Bº. Naturaleza y funciones: La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes. 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. 3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover al revisor</u></li> </ol>
<p><u>fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año. 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal. 8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. 32 Camilo Romero/Hasbleidy Suárez</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>En el artículo 55, se dice en el numeral 2. <u>Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.</u> Los órganos de administración deben ser independientes, cada uno con sus funciones autónomas, el Comité de Convivencia, es un órgano de administración con funciones específicas y no es un órgano que depende del Consejo de Administración.</li> <li>En la ponencia no son claras, completas y precisas las funciones de los órganos de administración, principalmente las funciones del Comité de Convivencia y revisoría Fiscal</li> <li>En la ponencia no se evidencia la renuncia de un miembro de los órganos de administración; propongo que se incluya: <u>La renuncia de cualquier integrante de los órganos de administración deberá presentarse por escrito a la Asamblea General de copropietarios, o en su defecto ante la revisoría Fiscal o ante la ausencia de este, ante el Administrador (a), para su respectiva aprobación, cualquier novedad respecto a este particular, deberá ser informado a la Asamblea General de Copropietarios. Cuando cualquier integrante de los órganos de administración, presente su renuncia por escrito, y pasados treinta (30) días calendario no reciba ningún pronunciamiento por parte del órgano competente; se entenderá como aceptada.</u></li> </ol>	<p>Estos son nuestros aportes y solicitamos muy respetuosamente sean debatidas en este honorable escenario.          Atentamente,</p> <p>CONSEJO LOCAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE FONTIBON.</p>



Bogotá 17 de abril de 2022

Señora:

**ANGELICA LOZANO**  
**CONGRESO DE LA REPUBLICA**

Deseo participar en la audiencia pública de propiedad horizontal de forma presencial abordando los siguientes temas:

- 1) Con la nueva ley los consejeros elegidos, como quedan? Ya que, en reiteradas ocasiones son amenazados en su integridad física por el ejercicio que desarrollan dentro de su misma comunidad.
- 2) Dentro de la mediación de problemas y los manuales convivencia que se tienen, que entidades pueden apoyar en forma inmediata?, Ya que en la práctica del ejercicio los comités de convivencia que son elegidos no tienen ningún apoyo en el ejercicio de su actividad.
- 3) Como será la creación de la multijunta como órgano de dirección que nombrará el administrador?

Agradezco su atención prestada a la presente.

Atentamente,



**MARIA ISABEL RAMIREZ**  
 C.C.Nb.51.680.367  
 CEL.313 4130173  
 EMAIL.isaramirez015@gmail.com



Bogotá, 20 de abril del 2022  
 Señores: UTL  
 Dra. Angelica Lozano Senadora  
 Referencia: Propiedad Horizontal

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0  
 Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

APORTES A PROPIEDAD HORIZONTAL

De la manera más cordial me dirijo a usted para puntualizado el espacio que se permite para la ponencia de la norma en propiedad horizontal.

1. Estructura ideal de la propiedad horizontal
  2. Sistemas de contratación en Colombia para propiedad horizontal
  3. Propuesta educativa técnico laboral por competencias en propiedad horizontal.
- Estos serían los tres temas a tratar cada uno máximo de 5 minutos en esta reunión agradezco la invitación a la Lonja de Colombia y es mi nombre cordialmente Mario ropero Munévar presidente lonja de Colombia Cordialmente:



Mario Roper Munévar  
 Director

**CRA 67ª # 95-76 BOGOTA D.C**  
**TEL: 3043303985-8418400**  
**LONJADECOLOMBIA.COM**

19/4/22, 12:06

Correo de UTL, Angélica Lozano - Reforma ley 675



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Reforma ley 675**

1 mensaje

martha rodríguez <marvito5287@gmail.com>  
 Para: contacto@angelicalozano.co

19 de abril de 2022, 03:58

Respetada representante:

Son tantas las falencias en esta ley que permiten a los consejos de administración hasta coadministración y nada pasa. Abusan de su cargo para disponer de presupuestos como en nuestro caso no aprobados su vigencia 2021 y están disponiendo de recursos 2022 se les ha intentado revocar por parte anterior administración que contó todo lo arbitrario de su proceder y no se dejaron destituir. Las comunidades somos indolentes solo les preocupa que la asamblea acabe rápido y que no les pongan multas por inasistencia, un grupo decidimos en vista de que a 8 de abril no hubió convocatoria ( con plazo a 31 marzo 12 de la noche) nos reunimos 16 personas por derecho propio y con revisor a bordo levantamos acta por no haber quórum y esperamos 6 al tercio día publicamos en cartelera ascensores convocando a segunda reunión por derecho propio según art. 41 y la sabotaron.

Pedimos a ustedes una penalización que impida a estos personajes volver a participar en consejos a nivel nacional! Muchas otras arbitrariedades como abrogarse el derecho de escogido a dedo contador y administrador sin convocatorias someten las copropiedad a demandas por agresión verbal a abogada que hace cobro cartera?

Espero ansiosa participar y ver aprobados estos cambios por el bien de comunidades! Mi participación si lo tiene a bien será virtual a la espera de su respuesta.

Att,

Marta victoria Rodríguez Sánchez  
 Enviado desde mi iPad

20/4/22, 16:12

Correo de UTL, Angélica Lozano - Propuesta para reforma de ley 675



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Propuesta para reforma de ley 675**

1 mensaje

Martha Irene Díaz Lizarazo <marthairenediazlizarazo@gmail.com>  
 Para: contacto@angelicalozano.co

19 de abril de 2022, 17:26

No estoy de acuerdo con que sea la multijunta o la asamblea quien elija al administrador seria fatal para copropiedades como mi conjunto que por falta de conocimiento de las funciones que cada quien debe desarrollar terminan eligiendo personas corruptas inescrupulosas que cometen cualquier cantidad de abusos.  
 Esta practica ya la hemos vivido en carne propia así que hoy tenemos un conjunto sometido a la voluntad de una copropietaria sin escrúpulos corrupta que creo su propia organización delictiva al interior del conjunto ella junto con extranjeros venenosos, señoras amas de casa que no les importa su patrimonio, hijos de propietarios de esos que les importa poco el esfuerzo de sus padres, y algunos propietarios que tienen intereses personales lideran una organización para coaccionar, estafar, engañar, manipular a toda una comunidad que esta bajo amenazas constantes de que el que no esta de acuerdo con esta propietaria no tiene derecho al parqueadero, ni a casillero.  
 TANTO LA MULTIJUNTA ES CORRUPTA COMO QUIEN DICE SER ADMINISTRADORA POR QUE EN REALIDAD NO LO ES DESDE EL AÑO 2019 FUE DESTITUIDA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION POR TANTA VULNERACION DE DERECHOS, Y POR NO RENDIR CUENTAS A LOS PROPIETARIOS, POR EXTRALIMITACION DE FUNCIONES.  
 EN REALIDAD ESTE PROYECTO NO VEO QUE AYUDE A SOLUCIONAR NINGUN PROBLEMA DE ESTA INDOLE Y EL PONENTE CONOCE LA COPROPIEDAD, CONOCE LA SEÑORA Y COMO ACTUA ELLA. EL DIA QUE EL ESTUVO EN EL CONJUNTO LE QUEDO CLARO LA CLASE DE PERSONA QUE ES.  
 ME NIEGO QUE SEA LA ALCALDIA LA QUE VIGILE Y CONTOLE CUANDO ESTA ES MAS CORRUPTA QUE LA MISMA SEÑORA QUE DESCRIBO.  
 AL CONSEJO LE DELEGAN ASUMIR RESPONSABILIDADES, PERO LE QUITAN EL CONTROL SOBRE EL ADMINISTRADOR ASI LAS COSAS ESTE PROYECTO ES MAS MALO QUE BUEN PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.  
 GRACIAS

**APORTES A LA DISCUSIÓN DEL PROYECTO DE LEY 511-2021 DE SENADO DE LA REPUBLICA.**

**TEMA. CONTROL Y VIGILANCIA INSERCIÓN EN EL TERRITORIO**

*Agradeciendo a la Senadora Angélica Lozano la invitación y la oportunidad de manifestar la voz de las personas que residen, compraron y/o habitan en Propiedad horizontal y los futuros que accederán a éste sistema de vivienda.*

Martha Patricia Borda R.  
 Consejera Local de Propiedad Horizontal, Consejo Local de Planeación, Habitante en PH estudiosa y ciudadana sensible. Mg. Política Social.

Respetando y valorando las iniciativas legislativas que se han promovido y actuales esfuerzos para modificar la Ley de Propiedad Horizontal, me cuestiono sobre otros asuntos más de profundidad que competen a la función del Estado Colombiano en el marco de una Reforma a la Ley 675 de 2001. Si bien es cierto con la división de poderes públicos el balón está en la cancha del Legislativo, nos convoca en esta oportunidad una modificación de una Ley que tiene puntos

positivos, prácticos, necesarios y otros totalmente innecesarios considerando la forma como se constituyeron las PH.

Sin embargo, mi enfoque en el tema tiene que ver en la relación del ordenamiento territorial, la Propiedad Horizontal, la necesidad psicológica de satisfacer la necesidad de vivienda/obligaciones de quien allí vive y la vida administrativa-gubernamental para el desarrollo y la inversión de los recursos públicos.

Así las cosas, es por medio de los planes de desarrollo que se llevan a cabo los proyectos urbanos y rurales de inversión social observando toda la batería legislativa en materia de Planeación, Inversión, ambiente y riesgos y desastres entre otras de gran importancia.

Entonces, la Propiedad Horizontal (de aquí en adelante PH) que son entidades sin ánimo de lucro, están construidas o se construirán en un territorio, circunscrito un ordenamiento Legal, técnico y administrativo en representación de Estado Colombiano y, no escapa al cumplimiento no sólo en materia de construcción VIS/VIP/con o sin subsidios. Es decir que aparte que el constructor haga un reglamento para poder entregar las escrituras ajustado a la norma Ley 675 de 2001, deben darse unas especiales orientaciones frente al Plan de Ordenamiento Territorial- POT, para que sus ocupantes, insertos en un territorio mejoren, disfruten o tengan una calidad de vida. Aquí surge la discusión de lo público y



lo privado, porque se desliga lo barrial de la PH, gente que no sabe cómo se participa en la elaboración de Planes, o cómo recibe beneficios de lo que el Estado contrata por medio de las Alcaldías. Gente que compra y que no concibe leer unas escrituras donde le dicen sus obligaciones y derechos expresados en un sistema de Asambleas y decisiones adoptadas por mayorías expresados en una proporción a su participación denominado Coeficiente. Responsable del Impuesto predial por su particular propiedad y contribuyente permanente en cuotas ordinarias y extraordinarias, con situaciones de convivencia que terminan en

inspecciones de policía y en cementerios pues ocasiones hasta muertos han dejado.

Y ésta sería la primera mirada a la modificación de la Ley frente a un particular, entidad sin ánimo de lucro **QUE REQUIERE LA ATENCIÓN DEL ESTADO**. Una labor eficiente como lo hace la Superintendencia de industria y comercio de manera virtual, ágil, con procesos y procedimientos claros hasta llegar a solventar conflictos entre particulares, es un buen punto de partida, pero como se ha escuchado que por austeridad no hay para crear una entidad a ese estilo, debe verse la posibilidad de concentrar en una entidad existente la función de **CONTROL Y VIGILANCIA PARA QUE ATIENDA Y AGENCIE LO DE ADENTRO Y LO DE AFUERA DE LA PH, pues es justo considerar la concentración de contribuyentes en la PH. Para poder disfrutar vías, calles, parques, contar con seguridad, pero a la vez que puedan gestionar conflictos relativos sí mismos en el sistema de vivienda e incluso apoyados cuando se presentan fraudes por Robos y sustracciones. Apoyo el registro de Administradores de PH pero no creo en la categorización de multas cosa que debería revisar el ente de control que se ceree.**

Por lo anterior discrepo de la posibilidad de que las Alcaldías ejerzan la función de control ya que ni siquiera Bogotá está preparada para asumir el Reto de "ente" de control y convivencia pues cada PH es un mundo, es una cédula y sus conflictos son de diferente orden, entonces el conocimiento y la lectura de cada escritura es un ejercicio previo a cualquier acompañamiento u orientación. Cada copropiedad maneja unos presupuestos diferentes y eso también hay que colocarlos en las balanzas de los intereses y los gastos que se asumen con algunas propuestas de la nueva ley en cuenta al recibo de las zonas comunes, por ello debe ser mas un ejercicio de último semestre de Arquitectos, ingenieros a bajos costos, como los consultorios jurídicos...

La ley 675 de 2001 trae asuntos que se pueden regular con pedagogía y por ello la entidad o el ente de control y vigilancia desembotaría todo esta situación pues tendría AGENTES PEDAGOGICOS PARA LA PH siguiendo lo que expresan sus Escrituras y según la naturaleza como sociedades representadas con coeficientes pueden gestionar lo de adentro pero la función de inspección vigilancia y control hay que crearla, adscribirla y entre todos respaldarla.  
mapaborda@gmail.com Tel 31023807960.

Ibagué, 19 de abril de 2019

Señores  
CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
Atte: Senadora Angelica Lisbeth Lozano  
E. S. D.

REFERENCIA: TEMAS A TRATAR EN LA AUDIENCIA PUBLICA PARA LA REFORMA DE LA LEY 675 DE 2001

Reciban cordial saludo, adjunto los temas que me gustaría tratar en dicha audiencia por considerar que son vitales para mejorar la normatividad que actualmente rige la propiedad horizontal, como son la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal:

1-. Crear mecanismos más expeditos que no sean en procesos jurídicos para poder vigilar las actuaciones del administrador y en determinado momento llamarlo a rendición de cuentas, en el evento que se considere que no ha ejecutado el presupuesto como fue aprobado en la asamblea general de copropietarios, por dilapidarse o menoscabarse el presupuesto de la copropiedad ordenando gastos que no son esenciales o no se encuentran dentro del mismo.

2-. Precisar normas y reglamentos concretos para llevar a cabo las reuniones virtuales ya que este tipo de asambleas no aparecen muy claras en la ley 675 de 2001 tales como que dentro de las mismas no pueden tratarse los puntos varios, que se mantenga el quorum hasta la terminación de la asamblea lo cual se ha convertido en un punto muy álgido porque hay diferencias entre varios juristas y entre muchos administradores y consejos de administración que interpretan la normatividad a su juicio o a su conveniencia.

3-. Que exista una mayor supervisión de parte de la Superintendencia de Vigilancia sobre dichas empresas, toda vez que en la mayoría de conjuntos los turnos de trabajo que tienen los guardas de seguridad son superiores o en algunos se doblan a los establecidos por legislación laboral, y por ello llegan cansados a prestar sus funciones.

Situación que no es ajena ni para el administrador y la mayoría de Consejos de Administración, razón por la cual no se toman cartas en el asunto, porque dichas empresas cumplan con las exigencias de ley para dichos empleados porque se sienten comprometidos por las famosos valores agregados o reinversión que llaman a las dadas que según ellos dan a la copropiedad.

4-. Otro aspecto importante es que se establezca en todas las copropiedades la figura del revisor fiscal independiente de su uso ya sea mixto o residencial, toda vez que en la mayoría solo están el administrador y el contador, donde el segundo siempre es contratado por el administrador, y no existe una persona ajena a ellos dos que audite y este pendiente que todo se contabilice de acuerdo a la normatividad contable, financiera y tributaria. Lo anterior en virtud de garantizar que los copropietarios tengan una persona que vele por detectar si ha habido malos manejos o menoscabo del presupuesto, dado que no todos tienen conocimientos contables, y cada año al hacerse la presentación de los estados financieros en la asamblea general de copropietarios. De ahí la importancia de

tener el revisor que mes a mes emita su informe respecto a todos los movimientos contables, pago de obligaciones tributarias y correcta aplicación del presupuesto ejecutado de acuerdo al aprobado en la asamblea para el periodo presupuestal. Agradezco de antemano el darme la oportunidad de participar en esta audiencia ya que soy muy estudiosa de la ley 675 de 2001 y reglamentos de propiedad horizontal y debido a los vacíos existentes se llevan malas practicas e n la mayoría de los conjuntos por parte del administrador y consejo de administración perjudicando la comunidad que confió su presupuesto a esos entes administrativos.

Cordialmente,

MERCEDES PERDOMO

19/4/22, 10:40

Correo de UTL Angelica Lozano - Nueva ley propiedad horizontal



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Nueva ley propiedad horizontal**

1 mensaje

Nhc <nancyhc1999@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

9 de abril de 2022, 23:15

Doctora tengo 6 temas.

1. Una nueva revisión de las áreas privadas en aquellos conjuntos que tienen muchos años de construidos y que por amistad con el constructor muchos de los propietarios se tomaron parte de las áreas comunes y no modificaron el área de sus lotes, mucho menos el área construida y pagan con un coeficiente por debajo del que realmente les corresponde.
2. Sancionar a aquellos administradores por desinformar en los temas regulados por la Ley y que ellos acomodan a su conveniencia.
3. Que las copropiedades tengan limitación en la contratación del administrador, ponerles un tiempo máximo y pasado este tiempo pueda ser reeligido con el voto del 100% De los asistentes a la asamblea.
4. Que los propietarios tengan acceso a toda la información financiera de la copropiedad limitada en estos momentos por los administradores quienes se protegen con el habeas data y en el consejo de administración.
5. Que si un propietario se ve expuesto al bullying por no pertenecer a las rosas que se sientan por años en la administración sean sancionados.
6. Eliminar la figura del presidente del consejo de administración que ha sido manejada por los administradores como si fueran las únicas figuras que disponen y regulan la copropiedad.

Gracias por trabajar en contra de tanta injusticia.

Ante:nancy herra  
C.C.NO. 38.232.276

**Debate Senado**

TEXTO DEFINITIVO PLENARIA CÁMARA AL PROYECTO DE LEY N° 301 DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".

Como se le puede indagar tanta responsabilidad al administrador, siendo este un oficio, pero exigen para vivienda turística que sean técnicos, atropellan y desestiman la administración de propiedad horizontal y convierten la copropiedad horizontal en problemas de convivencia con riesgos sociales y de seguridad.

No se tienen claros los lineamientos en cuanto a responsabilidad que debe tener el propietario del inmueble frente a temas legales como lo son la trata de blanca, pornografía, prostitución, venta de estupefacientes etc., pues esta responsabilidad no solo debe estar en cabeza del representante legal, teniendo en cuenta que, algunos copropietarios ocultan a la administrador la verdad de la situación con la que arrendaron su vivienda diciendo que su inquilino es un familiar, amigo o conocido; pues se ha visto en muchos casos, "hecha la ley hecha la trampa".

Como indicamos anteriormente para vivienda turística deben cumplir con estos requisitos:

- Contrato según el decreto 2590 de 2009
Parágrafo segundo Art 3 del decreto 2590 de 2009. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando éstos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.
Los propietarios o administradores de propiedad horizontal deben cumplir con una tarjeta de registro como esta especificada en el decreto 2590 de 2009 art 4. Dichas tarjetas deben ser conservadas por propietario o administrador de propiedad horizontal, conservadas en un archivo mínimo de 5 años.
Registro de extranjeros y remitir la información al DAS
Cuando los comportamientos de los huéspedes dentro de la vivienda turística afecten a los copropietarios el propietario o administrador puede dar por terminado el contrato al huésped con anticipación.
La vivienda turística debe tener RNT
La vivienda turística debe ser aprobada por la asamblea cuórum establecido 70%
Según la ley 1558 de 2012, los administradores de propiedad horizontal deben avisar el servicio de vivienda turística a la superintendencia de industria y comercio, de no ser avisada el administrador obtendrá una sanción hasta 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes con destino al fondo de promoción turística.

Frente a las responsabilidades deben actualizarlas a los propietarios y las inmobiliarias el administrador no puede hacerse cargo del negocio de un particular cuando usufructo su propio inmueble.

En temas relacionados Trata de blancas, pornografía infantil, secuestro, venta de estupefacientes como se van a dejar en manos de un

administrador quien además de tener las responsabilidades definidas en los artículos 50 y 51 de la ley 675 de 2001 y la reglamentación actual en borrador, estaría prestado servicios de supervisión y control en temas relacionados meramente a turismo. No se contemplan los módulos de contribución en estos casos, pues no es la misma distribución de cuota de administración para quien usufructo el bien para quien no lo hace, no puede darse la misma responsabilidad solidaria frente a lo que pueda pasar en las copropiedades de quien reside y quien tiene arrendado su bien para comercialización turística.

De acuerdo con el decreto 2119 de 2018 define la vivienda turística "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." (publica, 2018)

De los prestadores de servicios de vivienda turística según el decreto 2590 de 2009 art 1 Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos. (publica E. f., 2009)

Ley 7/2019 ha reformado la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) introduciendo en materia de viviendas de uso turístico el quórum necesario de votos que se requiere para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda. (Caceres, 2021)

Puesto que las viviendas turísticas son encontradas en plataformas digitales, la ley 2068 de 2020 Artículo 38. Obligaciones especiales del operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que presten y/o disfruten en Colombia es prestador de servicios turísticos, y en tal sentido tendrán las siguientes obligaciones especiales:

- 1. Contar con inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo.
2. Interoperar con el Registro Nacional de Turismo en los términos y bajo las condiciones definidas por el Gobierno nacional en desarrollo de la política de Gobierno Digital para que quien utilice la plataforma cuente con inscripción activa y vigente en Registro Nacional de Turismo. Para este efecto, plataforma electrónica o digital deberá habilitar un espacio en el que el prestador de servicios turísticos haga visible su número de inscripción en el Registro Nacional de Turismo. ...
4. No publicar o retirar o eliminar los anuncios y/o ofertas de los prestadores de servicios turísticos que no cuenten con inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo, o cuando se solicite por las autoridades de inspección, vigilancia y control. (2068, 2020)

De acuerdo con el decreto 2106 de 2019 el administrador de propiedad horizontal deberá "ARTÍCULO 34 de la ley 558 de 2012. 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." (2106, 2019)

De acuerdo con el decreto 2590 de 2009 agregan unas funciones a los administradores de propiedad horizontal, si dentro de la copropiedad hay una vivienda turística Artículo 4º. Tarjetas de Registro. Los propietarios o administradores de los edificios, conjuntos residenciales y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, deberán diligenciar, por cada hospedado. (2590, 2009) según este art esta información debe quedar con el administrador para efectos de control, los archivos de dichas tarjetas deben estar conservadas por un tiempo mínimo de 5 años.

De acuerdo con la ley 820 de 2003 La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. (Colombia, 2003)

Finalmente como se define entonces el oficio de administrador de propiedad horizontal, como un riesgo social, si aún no se ha profesionalizado? Y solo se exige un técnico en temas de vivienda turística.

¿Las responsabilidades penales y civiles frente a delitos que van detrás de la vivienda turística como se van a judicializar y sancionar?

¿Las sanciones previstas en el proyecto demeritan la administración pues no solo se podrían aplicar en temas de administración sino de la administración y la vivienda turística? ¿Entonces estas sanciones son compartidas con los propietarios de los inmuebles que tienen ese negocio?

Atentamente,

[Firma]

NANCY JEANNETTE ESPINOSA HURTADO

Administradora de Empresas
Especialista en Derecho Urbanístico

Gerente General Espinosa Hurtado Propiedad Horizontal Sas.



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co

Debate nueva Ley de propiedad horizontal

1 mensaje

nelyc cardenas <nelyc2009@gmail.com>
Para: contacto@angelicalozano.co

20 de abril de 2022, 17:

Buenas tardes senadora Angélica, le presento mi propuesta para que en el nuevo proyecto se discuta cómo un tema importante para nosotros los animalistas los derechos de los mismos y en especial cómo combatir las innumerables desavenencias y conflictos por su tenencia.

Capítulo de Resolución de Conflictos de Convivencia por la tenencia de animales:

Mahatma Gandhi, expresó que "La grandeza de una nación y su progreso moral se puede juzgar de acuerdo a la manera en que trata a sus animales".

Normas protegen a los animales:

Ley 84 de 1989 Art. 1º Los animales tendrán en todo el territorio nacional especial protección contra el sufrimiento y el dolor, causados directa o indirectamente por el hombre. Art. 4º Toda persona está obligada a respetar y abstenerse de causar daño o lesión a cualquier animal.

Ley 1801 de 2016 Título XVIII Capítulo I Nuevo Código de Policía: que establece comportamientos que afectan a los animales en general y en consecuencia multas y contravenciones a quienes no busquen la protección y bienestar animal. Decreto Reglamentario 497 de 1973 Reglamenta lo relacionado con la Ley 5 de 1972.

Ley 2054 de 2020

La principal modificación que trae la Ley 2054/20 al artículo 117 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana es que no podrá prohibirse el tránsito y permanencia de mascotas en zonas comunes de conjuntos residenciales, y el llamado a actualizar los manuales de convivencia en ese sentido.

También lo concerniente a

Remplácese en toda la legislación y normatividad nacional la expresión "perro potencialmente peligroso" o "raza(s) potencialmente peligrosas" por "perro de manejo especial" o "razas de manejo especial".

Sentencia T155 -2012

Tenencia la Corte Constitucional sostuvo lo siguiente: torno a las mascotas, frente a su tenencia la Corte Constitucional sostuvo lo siguiente:

"La tenencia de un animal doméstico en el lugar de residencia es una decisión personal y familiar que obedece a diferentes necesidades y proyectos de vida, y que por lo tanto en principio debe ser respetada y protegida por el Estado. Desde sus inicios esta Corporación ha sostenido que las personas cuentan con el derecho a tener animales domésticos, en tanto se trata del ejercicio de varios derechos fundamentales entre los que se han mencionado el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar. Con relación al primero, la jurisprudencia constitucional ha destacado que es un derecho de status activo que "exige el despliegue de las capacidades individuales, sin restricciones ajenas no autorizadas por el ordenamiento jurídico. Se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las

circunstancias que dan sentido a su existencia". En relación con el segundo, la intimidad personal y familiar implica el derecho a no ser molestado a fin de resguardar un espacio de privacidad personal y familiar, libre de cualquier de intromisión de otros, sin el consentimiento de su titular."50

Por tal razón la Propiedad horizontal, no puede a través de sus órganos directivos prohibir la tenencia de mascotas dentro de la copropiedad, sin embargo, la Corte Constitucional sostiene que la Copropiedad en cabeza de la asamblea puede estipular sanciones y si dentro de ellas se decide incluir, de acuerdo con los procedimientos establecidos para ello, una que faculte a la administración para excluir al animal potencialmente peligroso del conjunto, tal decisión (i) debe estar contemplada en el reglamento de la copropiedad, (ii) sustentada en el incumplimiento, por parte del copropietario o arrendatario, de las normas contempladas para efectos de tener una mascota al interior de la misma; y (iii) sólo puede ser adoptada como la última ratio.

Es decir, para sancionar con la expulsión de una mascota se debe sin duda garantizar al propietario el debido proceso y cumplir con una serie de requerimientos legales so pena de violar la Constitución y los derechos de los

"La tenencia de un animal doméstico en el lugar de residencia es una decisión personal y familiar que obedece a diferentes necesidades y proyectos de vida, y que por lo tanto en principio debe ser respetada y protegida por el Estado. Desde sus inicios esta Corporación ha sostenido que las personas cuentan con el derecho a tener animales domésticos, en tanto se trata del ejercicio de varios derechos fundamentales entre los que se han mencionado el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar. Con relación al primero, la jurisprudencia constitucional ha destacado que es un derecho de status activo que "exige el despliegue de las capacidades individuales, sin restricciones ajenas no autorizadas por el ordenamiento jurídico. Se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las circunstancias que dan sentido a su existencia". En relación con el segundo, la intimidad personal y familiar implica el derecho a no ser molestado a fin de resguardar un espacio de privacidad personal y familiar, libre de cualquier de intromisión de otros, sin el consentimiento de su titular."50

Por tal razón la Propiedad horizontal, no puede a través de sus órganos directivos prohibir la tenencia de mascotas dentro de la copropiedad, sin embargo, la Corte Constitucional sostiene que la Copropiedad en cabeza de la asamblea puede estipular sanciones y si dentro de ellas se decide incluir, de acuerdo con los procedimientos establecidos para ello, una que faculte a la administración para excluir al animal potencialmente peligroso del conjunto, tal decisión (i) debe estar contemplada en el reglamento de la copropiedad, (ii) sustentada en el incumplimiento, por parte del copropietario o arrendatario, de las normas contempladas para efectos de tener una mascota al interior de la misma; y (iii) sólo puede ser adoptada como la última ratio.

Es decir, para sancionar con la expulsión de una mascota se debe sin duda garantizar al propietario el debido proceso y cumplir con una serie de requerimientos legales so pena de violar la Constitución y los

derechos de los Sentencia T-034/13

**TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS QUE TIENEN LA CONDICION DE MASCOTAS**-Supone para el propietario el ejercicio de derechos fundamentales tales como la autonomía, libre desarrollo de la personalidad, la intimidad individual y familiar

Esta Sala encuentra que la tenencia de una mascota involucra el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, incluso –en algunos casos– toca aspectos referentes a la protección y defensa del derecho a la igualdad y a la libertad de locomoción, como se evidenció en la Sentencia C-479 de 2011. Para la Corte, la tenencia de un animal doméstico encuentra limitaciones en los derechos de los demás copropietarios, de manera que se deben cumplir con aquellas

exigencias que se prevén para su transporte y cuidado en el ordenamiento jurídico, tales como el uso de bozales y cadenas, al tiempo que se aseguran sus condiciones de alimentación, movilidad, luminosidad, aseo, abrigo e higiene.

**3.5. De la tenencia de mascotas como expresión de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad**

3.5.1. Inicialmente se hará un breve resumen de las providencias en las cuales esta Corporación se ha pronunciado sobre la tenencia de mascotas. Así, en un primer momento, en la Sentencia T-035 de 1997, la Corte estudió dos expedientes de tutela en donde los accionantes consideraban que sus derechos estaban siendo vulnerados, por las decisiones que las autoridades demandadas tomaron en relación con sus mascotas. En el primer caso, se alegaba la violación del derecho al debido proceso, con ocasión de la determinación adoptada por un inspector de policía de ordenar el retiro de los perros de la accionante para reubicarlos en otro lugar distinto a su lugar de residencia, a partir de una querrela por perturbación a la posesión interpuesta por uno de sus vecinos. En el segundo, se estudió la solicitud de amparo presentada por un copropietario, quien consideró que sus derechos fundamentales a la propiedad privada y al mínimo vital estaban siendo vulnerados, por las multas impuestas por la administración originadas en la tenencia de un perro en su apartamento.

Luego de limitar el alcance de su decisión a los animales que normalmente conviven bajo la dependencia del hombre, excluyendo el examen de los animales domesticados o bravíos; esta Corporación señaló –por primera vez– que la tenencia de animales domésticos supone el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, los cuales son objeto de protección y garantía jurídica.

En relación con el libre desarrollo de la personalidad, este Tribunal sostuvo que se trata de un derecho cuyo contenido implica la posibilidad que tiene todo individuo de desarrollarse según sus propias aptitudes y capacidades, sin restricciones ajenas y adicionales a las contempladas por el ordenamiento jurídico. De ahí que, se entiende que se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las circunstancias que dan sentido a su existencia[60]. Para la Corte, una prohibición que conduzca a negar la posibilidad de escoger si se tiene o no una mascota implica una violación del citado derecho, pues se considera que la tenencia de animales domésticos, en muchos casos, corresponde al plan de vida de una persona, al constituir móviles a través de los cuales se expresa el cariño y la compañía en grado quizás igual o superior al de un integrante de una familia o de un núcleo social.

restricciones o limitaciones externas desproporcionadas e injustificadas, como lo sería la prohibición de tenencia de mascotas.

para controvertir la decisión por la que se decretó el amparo y se dejó sin efectos la decisión de expulsión.

COMISION PRIMERA

En cuanto a la intimidad personal y familiar (CP art. 15), la Corte señaló que se trata de un derecho cuya principal finalidad es resguardar un ámbito de vida privada o familiar, excluido del conocimiento ajeno y de cualquier tipo de intromisiones, sin el consentimiento de su titular. Por esta razón se ha dicho que su núcleo esencial se encuentra en la existencia de un espacio "immune a intromisiones externas"[61]. En criterio de este Tribunal, se presenta un desconocimiento del citado derecho, cuando se imponen

Sin embargo, a juicio de esta Corporación, el ejercicio de los citados derechos también admite limitaciones, básicamente por la necesidad de respetar los derechos de las demás[62] y de mantener una coexistencia armónica y pacífica entre los copropietarios. Entre las restricciones que se pueden imponer a la tenencia de mascotas, se destacaron las siguientes:

"[E]l respeto a las condiciones de protección de los animales (...) Ley 84 de 1989, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales. Esas hacen referencia al deber de cuidado en cuanto a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene o de abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener al animal con buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlos en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.

Bajo esta perspectiva, la Corte resolvió que si bien existen otras medidas que se pueden utilizar para evitar el riesgo que genera una raza potencialmente peligrosa, como lo es el uso del bozal, la correa o cerciorarse de que efectivamente el animal esté vacunado, las mismas no son tan eficaces para proteger los derechos a la vida o a la integridad personal de los residentes de un conjunto residencial.

Por esta razón, esta Corporación concluyó que la Constitución no prohíbe que las copropiedades limiten el derecho de tenencia de perros potencialmente peligrosos, bajo el entendido de que dicha decisión se adopta para garantizar la convivencia tranquila de la comunidad, con sujeción a los siguientes requisitos: "(i) debe estar contemplada en el reglamento de la copropiedad, (ii) sustentada en el incumplimiento, por parte del copropietario o arrendatario, de las normas [previstas] para efectos de tener una mascota al interior de la misma; y (iii) sólo puede ser adoptada como la última ratio." Estas exigencias, en criterio de la Corte, permiten lograr un equilibrio entre los derechos del tenedor de la mascota y las atribuciones que tiene la asamblea general de propietarios. Adicionalmente, en caso de que se imponga la sanción, es necesario respetar el derecho al debido proceso por medio de la observancia de las siguientes medidas: (i) no puede disponerse la expulsión del perro potencialmente peligroso sin que se haya desconocido la normatividad vigente; (ii) se debe respetar el derecho de contradicción mediante el otorgamiento de un tiempo prudente para dar respuesta; y (iii) la decisión debe ser adoptada por un órgano independiente e imparcial.

Al revisar el caso concreto, la Corte concluyó que efectivamente se le había vulnerado el derecho al debido proceso al accionante, básicamente por no haberle concedido un espacio

3.5.6. Luego del recuento jurisprudencial realizado, esta Sala encuentra que la tenencia de una mascota involucra el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, incluso –en algunos casos– toca aspectos referentes a la protección y defensa del derecho a la igualdad y a la libertad de locomoción, como se evidenció en la Sentencia C-479 de 2011. Para la Corte, la tenencia de un animal doméstico encuentra limitaciones en los derechos de los demás copropietarios, de manera que se deben cumplir con aquellas exigencias que se prevén para su transporte y cuidado en el ordenamiento jurídico, tales como el uso de bozales y cadenas, al tiempo que se aseguran sus condiciones de alimentación, movilidad, luminosidad, aseo, abrigo e higiene.

Por lo demás, se admite que las asambleas de copropietarios establezcan restricciones para regular su tenencia, siempre que tengan como finalidad garantizar la convivencia pacífica y tranquila de la comunidad y se ajusten a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. La validez y eficacia de dichas limitaciones igualmente responde al tipo de mascota sobre la cual se imponen las normas de la copropiedad, por lo que incluso es posible llegar a prohibir la tenencia de razas potencialmente peligrosas, si dicha medida se implementa como última *ratio*.

**COMPORTAMIENTOS QUE PONEN EN RIESGO LA CONVIVENCIA**

- Recordemos que las siguientes conductas son algunas de aquellas consideradas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, contrarias a la sana convivencia y que por lo tanto generan multa como medida correctiva a través de acciones de policía:
- Permitir, en calidad de propietario, poseedor, tenedor o cuidador, que las mascotas deambul en sin control, **en espacio público y privado**, sin las debidas medidas de seguridad.
  - Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario tenedor, **en edificaciones públicas o privadas**.
  - Omitir recoger los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra **en áreas comunes**.
  - Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, animal o bienes de terceros.
  - Entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas o agresiones.
  - Permitir que animales o mascotas se dispersen en **zonas comunes**, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
  - Trasladar un canino de raza de manejo especial en **zonas comunes**, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
  - Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos de manejo especial.
  - Permitir tener o transportar ejemplares caninos de manejo especial a personas que tengan limitaciones físicas o sensoriales que les impidan el control del animal.
- No contar con póliza de responsabilidad .**

Enviado desde mi iPhone

19 11:39

Correo de UTL Angelica Lozano - Inscripción en Reunión sobre Propiedad Horizontal



Angelica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Inscripción en Reunión sobre Propiedad Horizontal**

1 mensaje

Nicolas Palacios Villegas <nicolaspalacios@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

17 de abril de 2022, 22:11

Silvania Abril 18 de 2022

Dra  
Angelica Lozano  
Senado de la Republica

Correo de UTL Angelica Lozano - Inscripción en Reunión sobre Propiedad Horizontal



De mi consideración

Apreciada Dra Lozano... Mil gracias por abrir este espacio de análisis y discusión sobre la pro

Estare muy atento a la reunión.

Los temas que me interesan son los siguientes:

1. Parcelación Rural como propiedad horizontal.  
Esto será cada vez más importante alrededor de las grandes ciudades ya que las familias y la de retiro de la vida laboral, así como la población campesina buscaran cada vez mas esta flgi acceso a servicios en las zonas rurales.  
Aqui hay que ser muy claro que las normas relativas a la propiedad privada individual y la pr indiviso **TAMBIEN** se rigen por lo que aplica para las propiedades urbanas. Esto es los coefici en la toma de decisiones, etc. Así mismo se debe normar servicios como AGUA (hay muchas planta de tratamiento propia), ELECTRICIDAD (Se está comenzando a popularitar la energía TRANSPORTE (hacia y desde poblaciones cercanas).
2. Autonomía de la Voluntad y Personería Jurídica.  
Aunque la ley 675 es absolutamente clara sobre el SURGIMIENTO de la personería jurídica c de aceptación del reglamento, si) esta acta y reglamento se lleva a una notaria, y iii) el regla oficina de Registro de Instrumentos Públicos, muchas alcaldías continúan **OTORGANDO PERE** realizando reconocimiento de Representación Legal según la constitución de 1896 y las norr año 2001.  
Se deben establecer claras obligaciones para los municipios a este respecto.
3. Administrador como Representante Legal.  
El principio de la Autonomía de la Voluntad centra en cabeza de la Asamblea General y el Cc el derecho de propiedad, y de decisión. No obstante el Administrador es asimilado en la prá una Sociedad Anónima. Así las cosas es el administrador quien se relaciona con las autoridades práctica un empleado contratado actúa como un representante político y social sin tener ata para ello. Esto se da muchas veces porque las instituciones locales, regionales y/n nacionales empleados quienes actúen ante ellos. Los administradores reemplazan así a la comunidad e relacionadas con los proyectos públicos, son convocados a comités municipales que tienen etc.  
Se debe acotar en que consiste la Representación Legal y cuáles son sus límites a la luz de de quienes son los verdaderos y legítimos propietarios de una co propiedad.

4. Jurisprudencia y ámbito de opinión y ordenamiento alrededor de la co propiedad  
La ley 675 ha establecido el marco legal básico que rige a las co propiedades. No obstante, e han sido extremadamente importantes el Consejo de Estado, la Corte Constitucional, la Ofic Ministerio de Vivienda que actúa dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 Técnico de la Contaduría Pública del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo que actúa z el artículo 6° de la Ley 1314 de 2009.  
La nueva norma debe no solo incorporar la abundante jurisprudencia ya existente, sino que actuaciones de estas instituciones que han enriquecido de una manera muy valiosa la opera co propiedades.

Agradeciendome nuevamente esta oportunidad, ruego a uds inscribirse en la reunión a la cual virtual

19 11:39

Nicolas Palacios  
Ce 184635 de Bogota  
nicolaspalacios@gmail.com  
Cel 3138283571

Página 594 de 643

El proyecto se orienta en gran parte a los grandes proyectos residenciales urbanos y rurales que se han tenido en cuenta para estructurar los proyectos de vivienda con el fin de dar mayor legalidad y fuerza apoyándose en un marco jurídico que pueda facilitar el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones de las personas que habitan en Propiedad Horizontal.

Varios expertos entre abogados y administradores coinciden en que es necesario la creación de una entidad que ejerza la inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas de la Propiedad Horizontal y de sus representantes Legales pero difieren en que estas funciones sean realizadas por las alcaldías, cuando en muchos casos, estas, no han sido eficientes a la hora de certificar la existencia y representación legal de la persona Jurídica de la propiedad horizontal. Por otro lado, no están de acuerdo que la única entidad doctrinal de Propiedad Horizontal sea el Ministerio del Interior.

Esta reforma busca justificar varios aspectos en materia de Propiedad Horizontal buscando la inclusión, participación y la resolución de conflictos convivenciales en la propiedad horizontal. Algunos cambios importantes que trae este proyecto son:

- La inclusión de nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en la operatividad de la propiedad horizontal
- El procedimiento de entrega de bienes comunes por parte del propietario inicial y el sistema de peritaje en casos de renuncia a recibir o entregar los bienes con enfoque diferencial de estratos socioeconómicos.
- Modificaciones en las funciones, competencias y responsabilidades a los órganos de administración, incluyendo la multijunta como órgano de gobierno en las P.H por niveles.
- La creación de un sistema de registro, infracciones y sanciones para los administradores de la propiedad horizontal que garantice la idoneidad de estos.
- El desarrollo de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal a cargo de la autoridad territorial, con prevalencia del factor pedagógico
- La transición a un régimen comunitario integrado por el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y Consejos Locales de Propiedad Horizontal en fomento de la participación ciudadana.
- La regulación de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal y la concordancia con el plan de ordenamiento territorial.

Otros aspectos muy importantes que resaltar de esta reforma es que se dará inclusión a las personas en condición especial dentro del desarrollo funcional de la copropiedad, el diseño y elaboración de un protocolo para el manejo de la violencia intrafamiliar, fortalecimiento de las funciones del manual de convivencia para generar

<p>mecanismos para la resolución de conflictos y no llegar a las instancias policivas.</p> <p>Igualmente, cabe resaltar que en esta reforma se buscará la priorización de vinculación de aprendices SENA de los programas relacionados con Propiedad Horizontal que serán apoyo para la inspección, vigilancia y control de las entidades competentes en este ámbito.</p> <p>Finalmente, es muy importante resaltar que, aunque haya muy buenos ejes temáticos incluidos en esta reforma entra en discusión que la entidad competente para ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sean las alcaldías y que la única entidad que se erige como Autoridad Doctrinal de Propiedad Horizontal sea el Ministerio del Interior.</p> <p style="text-align: center;"><b>CONCLUSIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El proyecto de ley 301, es sin duda una reforma y adición que se hace necesaria para robustecer la inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas en las Propiedades Horizontales que tendrán mayor responsabilidad en la ejecución de sus funciones.</li> <li>Es una buena iniciativa para lograr la inclusión de personas en condición de discapacidad en el desarrollo funcional de la copropiedad.</li> <li>Uno de los mayores beneficios como estudiantes del SENA con la aprobación de esta reforma es que tendríamos la oportunidad de realizar nuestra etapa productiva en entidades gubernamentales para fomentar nuestros conocimientos y tener una experiencia más cerca a todo lo relacionado con la Propiedad Horizontal.</li> </ul> <p>Bogotá, 15 de abril de 2022</p> <p>Señores COMISIÓN PRIMERA SENADO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Congreso de la República Ciudad</p> <p style="text-align: right;">REF. Proyecto de ley 511 de 2021 reforma a la ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal</p> <p>Cordial saludo,</p> <p>De manera atenta y conforme al: texto definitivo plenaria cámara al proyecto de ley N° 301 de 2020 cámara "por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".</p> <p>Como gremio observamos en el articulado situaciones que pueden generar un perjuicio grave para el ecosistema que se genera en la propiedad horizontal</p>	<p>(afectando a los propietarios, residentes, administradores) elementos que podrían ser subsanados por parte de la comisión en el estudio que deba realizar de dicho documento, entre ellos es necesario indicar los siguientes aspectos de vital importancia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Regulación del oficio del administrador</b></li> </ul> <p>Mediante los capítulos II y III que se adicionan al Título IV de la Ley 675 de 2001, se limita la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Constitución de 1991, al establecer dos elementos que limitan el libre ejercicio y establecen un sistema de inspección, vigilancia y control de las copropiedades y los administradores, de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La obligación de registrarse para poder realizar el oficio ante las cámaras de comercio.</li> <li>Un régimen de Inspección, vigilancia y control en el cual se establece un régimen sancionatorio para el administrador de propiedad horizontal que incumpla con las obligaciones inherentes a su oficio.</li> </ol> <p>No obstante, dentro de la regulación que se pretende imponer a los administradores de propiedad horizontal se pierde de vista la necesidad de establecer si administrar de propiedad horizontal, conforme a los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional</p> <p>Para determinar qué implica riesgo social la Corte Constitucional en la <b>Sentencia C-756 de 2008</b>, precisó los requisitos del riesgo social de la siguiente forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La amenaza a la comunidad debe ser clara y presentarse por razones irresistibles esto es, Cuando su ejercicio excesivo no se concilia con la necesidad de convivir.</li> <li>El peligro debe lesionar o amenazar la colectividad, puesto que el riesgo social supone una protección a derechos colectivos.</li> <li>El riesgo social que genera el oficio debe poder controlarse o disminuirse con la formación académica específica o la uniformidad del ejercicio de la profesión.</li> </ol> <p>Aunado a lo anterior, la Corte constitucional en la <b>Sentencia C-166 de 2015</b>, a Sala Plena de esta Corporación precisó que el concepto de riesgo social ha permitido a la sociedad lidiar con el aumento de las incertidumbres generadas por los cambios sociales o fenómenos ambientales. Así, esa categoría «permite a las personas y a las instituciones prever situaciones que antes se consideraban imprevisibles, y responder a ellas de manera eficaz y eficiente. De tal modo, el concepto de riesgo, si bien no le permite al ser humano prevenir la ocurrencia de fenómenos humanos y naturales, al menos sí le permite endogenizar algunos los efectos de dichos fenómenos para controlarlos, en mayor o menor medida»</p> <p>Aunado a lo anterior, el artículo 96 del proyecto de ley señala que: <i>los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control</i>. Un sistema que se autoalimenta de las sanciones impuestas no garantiza la debida imparcialidad en la toma de decisiones frente a las excesivas multas que el proyecto de ley consagra, las cuales van desde 10</p>
<p>UVT hasta 5000 UVT, cifras que supera con creces las sanciones de los abogados y contadores (carreras que cuentan con un pensum académico, un estatuto de ética y un cuerpo colegiado propio con la capacidad de sancionar el comportamiento de aquellos profesionales que no cumplan cabalmente con su deber)</p> <p>En el proyecto de ley no se cumple ninguno de los elementos indicados por la Corte Constitucional para que el Estado pueda controlar el oficio de administrar propiedad horizontal, es importante señalar que uno de los requerimientos constitucionales para que el Estado procure la uniformidad en la realización de este oficio, por cuanto es casi imposible ya que la propiedad horizontal es un universo en el cual confluyen diversos tipos de propiedad horizontal, los cuales no se administran de la misma forma existen copropiedades residenciales, hoteleras, comerciales, medicas, industriales, entre otras, lo cual hace casi imposible la estandarización de la prestación del servicio, que a la fecha es definido como un oficio de libre ejercicio, mecanismo que de prosperar debería ser tratado mediante un decreto reglamentario y no mediante un proyecto de reforma de ley, mediante el cual se establezcan los siguiente tópicos de manera clara.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se determine si realmente el oficio de administrar propiedad horizontal reviste un riesgo social.</li> <li>Se establezca de manera adecuada la reglamentación del oficio del administrador. (que debe ir más allá de señalar funciones legales como lo que se pretende en el artículo 51 y 94 y siguientes del mencionado proyecto de ley)</li> <li>Regular las garantías que se deben prestar a las copropiedades con el ejercicio de administración (reglamentar el artículo 50 de la ley 675 de 2001)</li> <li>Generar una regulación en la cual se incluya a las personas jurídicas que tiene como objeto social la administración de propiedades horizontales.</li> <li>Generar un ente disciplinario que cuente con los conocimientos necesarios respecto al oficio del administrador, que garantice la imparcialidad y que su sostenimiento no se derive de las multas que pueda imponer.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>La propiedad horizontal es una entidad civil</b> sin ánimo de lucro privada, razón por la cual y conforme a su naturaleza no puede establecer órganos de gobierno por cuanto no tiene relación alguna con el Estado u organizaciones públicas, así las cosas, en el artículo 4 del proyecto de ley, en el cual se realiza la recopilación de las definiciones que deben tenerse en cuenta a la hora de interpretar la ley, se realiza de manera múltiple la mención a órganos de gobierno y órganos de administración lo que puede llevar a una confusión al perder de vista la naturaleza de la entidad civil sin ánimo de lucro PRIVADA, no se evidencia el motivo por el cual se emplea este vocablo alusivo al Estado o entidades públicas, conforme la definición de la Real Academia de la Lengua.</li> </ul> <p><b>Frente al principio de Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común.</b> 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</p>	<p>ganancia, se pierde de vista el limite de la propiedad privada entendido como la función social que presta, respecto a que se puede limitar en aras de garantizar el bienestar común, este principio debería enmarcarse solo en las copropiedad que tienen un uso comercial o industrial, limitando de manera expresa a aquellas copropiedades cuya su destinación es residencial.</p> <p>El proyecto de ley incluye la alusión al <b>Área restante o de futuro desarrollo</b>. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley, por lo tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignarse una matrícula inmobiliaria independiente. Por ser un área que no pertenece a la propiedad horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.</p> <p>Respecto a esta mención que se hace en el artículo 3 de la ley 675 de 2001, surgen distintos interrogantes ¿Qué implicaciones tiene esta área restante frente a las copropiedades que tienen su licencia de construcción por etapas?, ¿cuál será la carga que debe asumir la comunidad frente a riesgos de seguridad, iluminación, mantenimientos, desarrollo del sector entre otras? ¿Cuál será el límite para las constructoras frente al uso o no usos de estas áreas de futuro desarrollo? y ¿qué relación tienen con la oferta comercial y cuál será el mecanismo previsto para evitar publicidad engañosa conforme a los derechos del consumidor inmobiliario?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Multijuntas</b> El proyecto de ley tanto en su acápite de definiciones como en el articulado se establece un órgano de gobierno y se utiliza como sinónimo de la asamblea general de propietarios, no obstante, se evidencia que la multijunta es un órgano exclusivo de aquellas copropiedades que tienen su organización a través de niveles y que no aplica para la generalidad de las propiedades horizontales, sin embargo, la construcción de la totalidad del articulado del proyecto de ley no se observa que exista una definición clara de este órgano de administración jerarquizado exclusivo de aquellas propiedades horizontales desarrolladas por niveles.</li> </ul> <p>Se observa en el artículo 49B lo siguiente: Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles. Lo que se observa es que le da la capacidad a la propiedad horizontal de primer nivel de afectar de manera directa a las demás propiedades horizontales que hacen parte de la copropiedad por niveles, esta situación sin límite y sin una definición clara puede generar problemas aún más graves de convivencia que los que actualmente ostentan las propiedades horizontales por etapas, por cuanto la multijunta se podrá convertir en un órgano de dirección que no tiene la necesidad de observar las directrices o necesidades de las demás personas jurídicas que hacen parte de este modelo que se crea a partir del proyecto de ley que modifica la propiedad horizontal.</p>

La propiedad horizontal por niveles y la forma como se aborda en el proyecto de ley coloca en riesgo de sobre densificación de la población en las propiedades horizontales, sin que exista garantías para los nuevos propietarios, en especial para aquellas copropiedades residenciales.

**• Del recibo de bienes comunes de uso y goce general**

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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Si en el articulado se expresa que el administrador provisional es el (propietario inicial) no debería permitirse que quien genere el recibo de las áreas comunes sea el mismo constructor de la propiedad horizontal, lo anterior en pro, de garantizar la objetividad e imparcialidad en el proceso de entrega.

**• Funciones del administrador**

En el numeral 2 del artículo 51 se incluye la siguiente obligación:

*2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.*

No obstante, es importante señalar, que dentro de la construcción del proyecto de ley no se evidencia que el administrador cuente con las herramientas necesarias para el cumplimiento de dicha función (conocimientos técnicos, presupuesto para contratar el personal idóneo) ante la imposibilidad material de cumplir con esta función por sí solo, es inviable que en relación con el artículo 94 del mismo proyecto se sancione al administrador con una cifra que puede ir hasta los 5000 UVT (190.000.000 a 2022)

**• De la vivienda turística**

Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal, señala la posibilidad de la prestación de estos servicios en la copropiedad siempre que no exista prohibición expresa en el reglamento de propiedad horizontal, señalando que se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble.

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, dejando por fuera las regulaciones contenidas

en los Decretos 1074 de 2015 y 2119 de 2018, que exigen una serie de actuaciones por parte de la copropiedad que deben ser sufragadas por los propietarios de los inmuebles que quieren ejercer dicha actividad dentro de la copropiedad (mecanismos para prevenir el turismo sexual, libro de huéspedes, protección de los menores, seguridad de los turistas, entre otros)

**• Seguros:**

El artículo 15 del proyecto de ley señala en su parágrafo lo siguiente:

*Parágrafo 3°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados*

No obstante, en su redacción deja por fuera a las propiedades horizontales mixtas y comerciales, razón por la cual el proyecto genera una situación de condiciones desiguales en los diferentes tipos de propiedad horizontal, sin ningún motivo expreso del por que esta situación se plantea así.

Con base en lo expresado anteriormente, de manera respetuosa solicitamos se archive el presente proyecto de ley 511 de 2021 y se realice un proceso concertado con los diferentes actores de la propiedad horizontal, que garantice la reforma de la ley 675 de 2001 atendiendo las reales necesidades del sector de la propiedad horizontal.

Sin otro particular

Omar Ortiz Lozano  
Presidente  
Aceph  
Bogotá D.C., Abril 20 de 2022.

Diana Carolina Ruiz  
Directora ejecutiva  
Aceph

Honorable Senadora ANGELICA  
LOZANO  
Ciudad.

REF: AUDICENCIA PUBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Respetada Doctora:

Los temas que quisiera abordar en esta audiencia son los siguientes:

1. Diferenciación de la aplicación de la ley de propiedad horizontal de acuerdo al tipo de edificación, esto es:

- a. Antigüedad y número de unidades: No es equitativo aplicar la ley para edificios de muy pocos apartamentos y muy antiguos en donde no existen ni salón comunal ni áreas de recreación comunes, por cuanto no hay ningún beneficio adicional para los que tienen mayor área en sus apartamentos, en estos casos no se debería aplicar la cuota de administración ni las cuotas extraordinarias con base en el coeficiente, por cuanto la carga económica recae sobre muy pocos apartamentos del edificio.
- b. La ley debería contener dentro de sus cláusulas mayor control para evitar la corrupción de los administradores, con mayores y ejemplares sanciones.
- c. La ley debería ser mas objetiva para el control de las empresas de vigilancia o conserjería, esto en el sentido que muchos edificios incumplen con la ley en lo concerniente a la vigilancia específicamente y no hay un control efectivo sobre este tema.
- d. La ley debería ser mas explícita en cuanto a los requerimientos de los edificios, en cuanto a señalización a la salida de parqueaderos y señalización en general.

Cordialmente,

  
OSCAR ALONSO OSPINA PERDOMO  
CEL 3154581824

C.C. 79.295.945

**PATRICIA CORAL RINCÓN**

Abogada especializada en Propiedad Horizontal  
Universidad Santo Tomás – Universidad del Rosario  
Pacor29@yahoo.com

Bogotá, abril 20 de 2022

Señora  
ANGELICA LISBETH LOZANO CORREA  
Ciudad

Apreciada Señora:

Conocedora de la complejidad de la Propiedad Horizontal, así como del fin social que cumple y mi experiencia de más de 30 años en dicho campo como administradora, miembro consejo de administración, miembro junta de acción comunal, abogada litigante, me permito hacer las siguientes apreciaciones al proyecto de ley con el cual se desea reformar y adicionar la ley 675 de 2001.

1.- Cuando me inicié en el campo de la propiedad horizontal existía una sola ley que regulaba la propiedad horizontal y éramos conscientes de la necesidad de que se expidieran normas acordes a las situaciones reales que se vivían en el país (1.990) donde ya empezaban a proliferar las propiedades horizontales.

2.- Posteriormente se expidieron normas que no cumplían las exceptivas que se requerían para este tipo de copropiedades y de allí nació la necesidad de una ley que contemplara el manejo integral de la propiedad horizontal dándose así el nacimiento de la ley 675 de 2001, que, aunque tiene vacíos a permitido a la propiedad horizontal un mejor manejo de dicho régimen.

3.- Habiendo leído y analizado el proyecto, observo que trae varios temas interesantes y que ayudarían a que la propiedad horizontal mejorara en su funcionamiento. Sin embargo, considero que varios de los temas no están claramente reglamentados pudiendo ello en vez de generar soluciones a la propiedad horizontal, traer mayores complicaciones. Entre ellos están la Multijunta, la permisividad en las copropiedades residenciales el uso de las unidades privadas como hospedajes temporales, la participación de la propiedad horizontal en los entes comunitarios, entre otros y es por ello mi interés de participar en la audiencia a desarrollarse no tanto para tener intervenciones activas sino mas bien escuchar y de ser posible con posterioridad hacer aportes para el mejoramiento del proyecto en los temas mencionados.

Cordialmente



Patricia Coral Rincón

**PATRICIA CORAL RINCÓN**

Abogada especializada en Propiedad Horizontal  
Universidad Santo Tomás – Universidad del Rosario  
Pacor29@yahoo.com

Bogotá, abril 20 de 2022

Señora  
ANGELICA LISBETH LOZANO CORREA  
Ciudad

Apreciada Señora:

Conocedora de la complejidad de la Propiedad Horizontal, así como del fin social que cumple y mi experiencia de más de 30 años en dicho campo como administradora, miembro consejo de administración, miembro junta de acción comunal, abogada litigante, me permito hacer las siguientes apreciaciones al proyecto de ley con el cual se desea reformar y adicionar la ley 675 de 2001.

1.- Cuando me inicié en el campo de la propiedad horizontal existía una sola ley que regulaba la propiedad horizontal y éramos conscientes de la necesidad de que se expidieran normas acordes a las situaciones reales que se vivían en el país (1.990) donde ya empezaban a proliferar las propiedades horizontales.

2.- Posteriormente se expidieron normas que no cumplían las exceptivas que se requerían para este tipo de copropiedades y de allí nació la necesidad de una ley que contemplara el manejo integral de la propiedad horizontal dándose así el nacimiento de la ley 675 de 2001, que, aunque tiene vacíos a permitido a la propiedad horizontal un mejor manejo de dicho régimen.

3.- Habiendo leído y analizado el proyecto, observo que trae varios temas interesantes y que ayudarían a que la propiedad horizontal mejorara en su funcionamiento. Sin embargo, considero que varios de los temas no están claramente reglamentados pudiendo ello en vez de generar soluciones a la propiedad horizontal, traer mayores complicaciones. Entre ellos están la Multijunta, la permisividad en las copropiedades residenciales el uso de las unidades privadas como hospedajes temporales, la participación de la propiedad horizontal en los entes comunitarios, entre otros y es por ello mi interés de participar en la audiencia a desarrollarse no tanto para tener intervenciones activas sino mas bien escuchar y de ser posible con posterioridad hacer aportes para el mejoramiento del proyecto en los temas mencionados.

Cordialmente



Patricia Coral Rincón



PROYECTO DE LEY 301 DE 2021

INTEGRANTES:

GIOVANNA ZAMBRANO CC: 35.251.426  
 FRANCISCO SALCEDO CC: 92.153.238  
 RIGOBERTO ARISTIZABAL CC: 19.313.290

SENADORA: ANGELICA LOZANO

PROYECTO DE LEY 301 DE 2021

**PROPUESTA**  
**PROYECTO DE LEY 301 2021**

<p>Pensando en los costos que se derivan de la adición o <b>Artículo 51°. Funciones del administrador</b> eliminación de algún hecho o modificación que se debe Inciso 11. Elevar a escritura pública y registrar las eleva a escritura pública, esto resulta siempre un proceso reformas al reglamento de propiedad horizontal costoso y por este motivo no se actualizan los aprobados por la asamblea general de propietarios o por reglamentos de Propiedad horizontal, la multijunta, el inscribir ante la entidad competente todos Se propone que los costos sean diferenciados para la los actos relacionados con la existencia y representación propiedad horizontal, legal de la persona jurídica.</p>	
<p>Esto no se cumple y no está claro por qué áreas comunes no se han recibido.</p>	<p><b>Parágrafo 5°. ARTICULO 5 LEY 675</b>                  de las Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de Propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</p>
<p><b>Propuesta:</b> que el alcalde no delegue esta operación <b>Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.</b> a la secretaria de gobierno debido a la cantidad de <b>Certificación sobre existencia y representación legal de vivienda</b> de este tipo que va en crecimiento si no a la <b>persona jurídica.</b> La inscripción y posterior certificación otra entidad, sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al alcalde. Una secretaria dedicada única y exclusivamente a la Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o propiedad horizontal debido a la cantidad de conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue solicitudes y problemáticas que se reciben a diario, esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se</p>	
<p><b>Propuesta:</b> que se le quite respaldo a la <b>asamblea general de propietarios</b> y se le dé a la <b>multijunta</b> sabiendo de donde proviene este órgano de control, realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.</p>	
<p>Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.</p>	
<p><b>Parágrafo 1.</b> La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.</p>	



Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001

**Naturaleza y funciones.** La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes.

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.</li> <li>4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.</li> <li>5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad.</li> <li>6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.</li> <li>7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.</li> <li>8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.</li> <li>9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.</li> <li>10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley.</li> <li>11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal</li> </ol>
--	---

**Propuesta:**

- Adicionar el cumplimiento de un código de ética
- No hacer parte de los puestos administrativos en una asamblea de propietarios.

Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001

**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.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad 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, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simultáneos 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.

2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

3. 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.

4. 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

	<p>a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 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.</li> <li>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</li> <li>8. 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.</li> <li>9. 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.</li> <li>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. 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.</li> <li>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</li> <li>13. 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. 14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.</li> <li>15. 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.</li> <li>16. 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.</li> <li>17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 18. Expedir paz y salvo de cuentas con la</li> </ol>
--	--

administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

<p><b>Propuesta: Presentar queja ante la secretaria de propiedad horizontal y que esta tome acción en alguna sanción hacia el comité de convivencia y administrador.</b></p> <p><b>Propuesta:</b> no basta solo la experiencia, necesita actualizarse mediante por lo menos una tecnología.</p>	<p>20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.</p> <p>21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p> <p>22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que define la asamblea general de propietarios o la multijunta.</p> <p><b>Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001</b></p> <p><b>Solución de conflictos.</b> Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:</p> <p>1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias</p> <p><b>RequisAdiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001</b></p> <p>1. Para la inscripción en el Registro, la relación debe el Plir con los siguientes requisitos. trabajreditar educación media mediante el títu</p>	<p>Colombiler otorgado por las instituciones autoriz reditar formación académica en el grad llo en propiedad horizontal o form el empleo con una equivalencia al grad llo de conformidad con el Marco Nac ualificaciones, en con las materias eten</p> <p>nistración de propiedad horizontal, certif ualquier entidad educativa pública o pri ovida impartir educación superior sción para el desarrollo humano, avalad: inisterio de Educación o que cuente icación en competencia otorgada mismo Nacional de Acreditación de</p> <p>ién se podrá acreditar título profesional, ciencias administrativas o contables.</p> <p>al caso de las propiedades horizon ruidas para la prestación exclusiva ios de alojamiento u hospedaje, nistrador deberá contar además ción académica en grado de tecnólc sión para el empleo en materia turísti rofesional de administración de empres.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad</p>
<p><b>Propuesta:</b></p> <p><b>Falta muy grave</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se le pueda comprobar que haya incurrido en robo continuo.</li> <li>• Que se le compruebe acoso, desprestigio, amenazas y persecución a un propietario sin argumentos ni pruebas.</li> <li>• Participar en Política</li> <li>• Incumplimiento del código de ética</li> </ul> <p><b>Propuesta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El administrador, el contador, el revisor fiscal y el consejo de administración no podrán ejercer sus funciones en el</li> </ul>	<p>ir a cada infracción se determinará, según multa dad, dentro de los siguientes tipos.</p> <p>• Infracciones muy graves serán sancionada: spensión del Registro Único de tres (3) a años y/o multa desde 1000 UVT hasta Las infracciones graves serán sanci nsión de uno (1) a tres (3) años del Reg y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 Uv infracciones leves serán sancionadas con restación escrita en el Registro Único ≥ 10 UVT hasta 500 UVT.</p> <p><b>Artículo 94º. Infracciones.</b> 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><b>Son infracciones muy graves:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.</li> <li>2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los 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.</li> <li>3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.</li> <li>4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.</li> <li>5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º.</li> </ol> <p><b>Son infracciones graves:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º.</li> <li>2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.</li> </ol> <p><b>Son infracciones leves:</b> No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16, 17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.</p> <p><b>Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001</b></p> <p><b>Funciones.</b> Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica</p>	<p>mismo conjunto por más de dos periodos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el Presupuesto de ingresos y gastos incluir un rubro para capacitación al consejo de administración y comité de convivencia por personal profesional y externo a la propiedad horizontal.</li> </ul> <p>cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes.</p> <p>Tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Supervisar al administrador del conjunto</li> <li>2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.</li> <li>3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.</li> </ol> <p>4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.</p> <p>5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.</p> <p>6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.</p> <p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.</p> <p>8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.</p> <p>9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> En las propiedades horizontales por</p>

	<p>niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.</p>
--	--

**Multijunta.** Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta.

CNT No.  
Abril 20 de 2022.

Honorable Senadora  
**Dra. ANGELICA LOZANO** Comisión  
Primera.  
**SENADO DE LA REPÚBLICA.**

Ref. Intervención de Conalter, en audiencia pública sobre el proyecto de reforma de la ley de propiedad horizontal.

Cordial saludo.

En primer lugar, agradecemos la convocatoria a Audiencia Pública, sobre el proyecto de ley de la referencia, que nos permitirá exponer puntos relevantes para los agremiados a la Corporación Nacional de Terminales de Transporte – CONALTER.

**INTERVENCIÓN CONALTER EN AUDIENCIA PÚBLICA SOBRE EL PROYECTO DE LEY No. 301 de 2020 C, "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA"**

Las sociedades Terminales de Transporte, se crean por iniciativa del Gobierno en la década del 70, una de las formas para financiar su construcción fue vender parte de sus inmuebles como locales comerciales, oficinas, taquillas, por lo tanto, las sociedades coexisten con copropiedades, de ahí la importancia de participar en esta audiencia pública.

En el artículo 3, numeral 4, sobre la libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común, consideramos que se debe tener en cuenta que si bien se concibe como un derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económica o ganancia, también es cierto que existen actividades que son intervenidas por el Estado, siendo necesario para su operación el otorgamiento de títulos habilitantes, en el caso de las Terminales de Transporte, se requiere una resolución del Ministerio de Transporte, también es necesario que se revise las implicaciones del artículo en cuanto a usos del suelo y cumplimiento de Planes de Ordenamiento Territorial.

En cuanto al numeral 11 de Accesibilidad, nos parece importante su inclusión para el régimen de propiedad horizontal, ya que las sociedades terminales de transporte como infraestructuras de servicios públicos en atención a la Ley Estatutaria 1618 de 2013, han implementado las normas sobre discapacidad, asumiendo el cien por ciento de los costos, cuando estos deberían compartirse con las copropiedades en especial en lo que concierne a zonas comunes.

En el artículo 47, se determina la accesibilidad para personas con discapacidad, en el inciso 2 determina que las "unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigor de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las adecuaciones deberán realizarse, en todo caso, como máximo dentro de los 8 años siguientes, a partir de entrada en vigor de la ley".

En el numeral 12, "Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos", consideramos que se deben adicionar la Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "Por medio de la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", Título XIII De la relación con los animales, en especial los siguientes artículos:

*Artículo 117. Tenencia de animales domésticos o mascotas. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.*

*En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjunto residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, conforme a la ley.*

*Parágrafo 1. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos como guías, acompañen a su propietario o tenedor.*

*Parágrafo 2. La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna de las edificaciones públicas, que por su naturaleza así lo requieran. Salvo por circunstancias extraordinarias que así lo ameriten, no se podrá prohibir la presencia de estos.*

En cuanto a perros peligrosos el Ministerio del Interior expidió el Decreto 380 de 2022, "Por medio del cual se adiciona el capítulo 10 al Título 8 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1070 de 2015, "Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Defensa", para reglamentar parcialmente el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana" — Caninos de Manejo Especial"

Es una oportunidad importante para mencionar los animales de asistencia para personas con visión limitada, que deben tener unas características especiales de acuerdo con recomendaciones del INCI.

En el artículo 4, sobre definiciones, cuando se hace referencia a las Expensas Comunes necesarias, se otorga la facultad para que "el gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciales del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo al estrato socio económico de la propiedad horizontal", proponemos que se permita para las copropiedades que operan 24 horas, 365 días, se otorgue la posibilidad de una tarifa diferencial, ya que la Ley 2101 de 2021, "por medio de la cual se reduce la jornada laboral semanal de manera gradual, sin disminuir el salario de los trabajadores y se dictan otras disposiciones".

Sobre el artículo 5, "Uso de las tecnologías de la información y comunicaciones", se ordena que el uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente", dando dos opciones: habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático o una página web, en la que se alojen

toda la información relevante para el funcionamiento de la copropiedad, nos parece que se debe tener en cuenta que se está generando una obligación onerosa para todos los copropietarios, por lo tanto sugerimos que el plazo sea mayor al indicado, así como se tenga en cuenta la ley de protección de datos y en el caso de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se debe preservar el secreto profesional o la información confidencial.

En el artículo 13 sobre seguros, estamos de acuerdo con la necesidad de constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto y la reconstrucción total de los mismos. Incluyendo la posibilidad de constituir pólizas para cubrir los riesgos a ocupantes o visitantes en áreas comunes cuando se tengan estas zonas.

Sobre el artículo 26, Actividad contractual, en la que se prevé que en los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Establece que cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger las más favorable para la propiedad horizontal, consideramos que se debe tener en cuenta los imprevistos que se presentan en las propiedades horizontales, en los que se requiere agilidad en la contratación, para minimizar los riesgos que se presenten.

Finalmente solicitamos que el régimen de transición contemplado en 2 años sea más amplio.

Atentamente,

**SANDRA TATIANA SERRATO L.**  
Directora Ejecutiva CONALTER.

<p>19/4/22, 10:51 Correo de UTL Angélica Lozano - Participación en audiencia pública de modificación de la ley 675</p> <p> Gmail Angélica Lozano &lt;contacto@angelicalozano.co&gt;</p> <p><b>Participación en audiencia pública de modificación de la ley 675</b> 1 mensaje</p> <p>Santiago Serna Muñoz &lt;santi.sernam@gmail.com&gt; 11 de abril de 2022, 10:58 Para: contacto@angelicalozano.co</p> <p>Cordial saludo,</p> <p>Los temas que quisiera abordar en la audiencia son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pago de expensas de administración del propietario inicial. Al respecto, los constructores en los RPH incluyen artículos relacionados con el NO PAGO de expensas de administración. En consecuencia, nos hemos visto en la obligación de acudir a procesos civiles para lograr el pago de dichos dineros. El argumento de los constructores es que esta dicha restricción en el RPH, al consultar la ley 675 tampoco es claro este tema en particular.</li> <li>2. La construcción por etapas es un dolor de cabeza para los propietarios, en concreto, en la ciudad de Armenia-Quindío tenemos un problema con la empresa constructora Alberto Hurtado promotora y constructora de Santa Sofía Club Residencial, de 8 bloques de aptos han construido 4, no se tiene piscina, guardería, portería, zonas sociales, solo construyeron 4 bloques y un edificio de parqueaderos. Al buscar entidades que nos ayudaran por el incumplimiento de la constructora, más de 4 años sin obra, nos encontramos que Minvivienda no regula, Defensoría del Pueblo tampoco acompaña, solo hasta septiembre de 2021 la Alcaldía Municipal nos prestó atención después de múltiples derechos de peticiones y una reunión comunitaria con el Alcalde para finalmente abrirse proceso administrativo. La constructora argumenta que vendió por ETAPAS y que por ello pueden de una u otra manera no terminar el proyecto, esto deja a los co-propietarios sueltos, sin esperanzas, ni una reglamentación clara en relación con los incumplimientos.</li> <li>3. El tema de las administraciones provisionales o a cargo de la constructora es otro asunto que merece atención, en nuestro caso, la constructora Alberto Hurtado dejó quebrado el conjunto, embargado y con deudas por encima de \$180 millones de pesos, la administración delegada fue mala, sin regulación del propietario inicial. Además, la admin provisional le prestaba plata de las cuotas de admin pagados por los propietarios a la constructora, en consecuencia el conjunto quedó supremamente endeudado. Al ver esto, los copropietarios nos unimos y pedimos cambio de administradora, la constructora accedió y posesionamos una como dueños, quien al ver lo que estaba pasando generó asamblea de copropietarios y la nombramos como ADMIN DEFINITIVA, cerrándole la posibilidad al constructor de seguir quebrando el conjunto. Ahora, ellos acuden a la ley 675 y lo relacionado con la enajenación del 51% para argumentar una posible nulidad de la asamblea y de la administración. Otra vez, la ley vigente y la nueva en borrador deja desprotegidos a los propietarios frente a los malos manejos del propietario inicial.</li> </ol> <p>Debe dejarse claro en el proyecto de ley lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pagos de expensas de administración del propietario inicial.</li> <li>2. Control y sanción por incumplimiento de las constructoras en su ejercicio constructivo.</li> <li>3. Vigilancia, control y sanción a las constructoras que tienen malos manejos de las expensas de administración y protección a los copropietarios en casos en que sea necesario que asuman la administración definitiva.</li> </ol> <p>Ponencia para el debate de la modificación de la ley 675 de 2001</p> <p>Problema: La estructura actual de la ley 675 de 2001 no garantiza la defensa de los derechos de los usuarios de bicicletas que son residentes propietarios y arrendatarios, ya que en ninguno de sus artículos menciona la obligatoriedad de garantizar espacios para parqueo de estos artefactos tan comunes en nuestros días. Aun hoy en propiedades de no mas de 15 años de construcción, las</p>	<p>constructoras y las asambleas de copropietarios, no reconocen los derechos de los usuarios de bicicletas al no garantizar una estructura de parqueaderos de bicicletas tal y como se garantiza a los carros o a las motos.</p> <p>Los cambios que se esperarían de la modificación de la ley, sería la protección de los derechos de usuarios de bicicletas, el aporte a la reactivación del gremio de construcción al generar la necesidad de las propiedades horizontales de formalizar estos espacios y complementar la cobertura de espacios para personas con alguna disminución en sus capacidades físicas.</p> <p>Ponente: Saul Leonardo Garzon Guzmán Me represento a mi mismo en una problemática tengo con el conjunto residencial Portal de granada 3 ubicado en la ciudad de Bogotá distrito capital. Soy un ciudadano del común, sin ninguna oficialización a partidos o asociaciones. Agradecería mucho me permitan la participación en el debate para que sea escuchado y ojalá tomado en cuenta mi punto, tan importante para mi para mucha población en el país.</p> <p>Datos personales Saul Leonardo Garzon Guzmán TEL:3004685701</p>
<p>20/4/22, 14:17 Correo de UTL Angélica Lozano - SOLICITUD INTERVENCIÓN AUDIENCIA 21 DE ABRIL PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p> Gmail Angélica Lozano &lt;contacto@angelicalozano.co&gt;</p> <p><b>SOLICITUD INTERVENCIÓN AUDIENCIA 21 DE ABRIL PROPIEDAD HORIZONTAL</b> 1 mensaje</p> <p>Sharon Pardo &lt;sharitonpardop.pr@gmail.com&gt; 20 de abril de 2022, 12:49 Para: contacto@angelicalozano.co &lt;contacto@angelicalozano.co&gt;</p> <p>Buenos días Dra,</p> <p>Me permito presentarme, soy Sharon Pardo Sarmiento, miembro del Consejo Local de Propiedad Horizontal de la Localidad Rafael Uribe Uribe y actual delegada para ésta misma Localidad ante el CPL (Consejo de Planeación Local) y delegada suplente ante el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal y Administradora de Propiedad Horizontal.</p> <p>Quisiera tener la oportunidad para intervenir en la audiencia pública para tratar 3 temas muy puntuales y no demoraré más de 4 minutos en la intervención. Los temas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El rol de la mujer en la PH</li> <li>2. El buen nombre del administrador</li> <li>3. El Registro Único de Administradores</li> </ol> <p>Agradezco a usted la oportunidad y el impulso dado a esta necesidad que es más que necesaria en Colombia. Tenga siempre mi apoyo en este tema y en el fortalecimiento de las políticas públicas para la Propiedad Horizontal.</p> <p>Cordialmente,</p> <p>Cel: 3153830053 SHARON PARDO SARMIENTO</p> <p>Bogotá, D.C. abril de 2022</p> <p>Señor (e): Senado de la República Comisión Primera - Presidente: H.S German Varón Cotrino Comisión Primera - Vicepresidente: H.S Esperanza Andrade Serrano Comisión Primera - Secretario: Dr. Guillermo Leon Giraldo Gil Comisión Primera - H.S Angélica Lozano Correa Ciudad. Ref: PONENCIA, Audiencia Pública Proyecto de Ley 301/20C – 511/21 S</p> <p>La Veeduría Nacional de la Participación y Acción Comunal – VENACOM, cuyo objeto es reconocido mediante Resolución No. PD/CPL 21-741 de 2018, modificado por la resolución PD/CPL 21-108 del 13 Agosto de 2019 y resolución PD/CPL 21- 049 del 15 de mayo de 2020, expedida por la Personería Distrital de Bogotá; en cumplimiento de la Ley 743 de 2002 por la cual se desarrolla el artículo 38 de la Constitución Política de Colombia, en lo referente a los organismos de acción comunal y se dictan otras disposiciones y modificaciones para promover, estructurar y fortalecer la organización democrática, moderna, participativa y representativa en los organismos de acción comunal en sus respectivos grados asociativos y a la vez (...) establecer un marco jurídico</p>	<p>claro para sus relaciones con el estado y con los particulares, así como para el cabal ejercicio de derechos y deberes; vigilancia enfocada a actores de derecho público como Ministerio del Interior. Dirección para la Democracia, participación Ciudadana y Acción Comunal – y demás entidades públicas de todo el orden territorial encargadas de la promoción y ejecución de la política pública de la Participación y Acción Comunal".</p> <p><b>II MARCO NORMATIVO</b></p> <p><b>Resolución 1/18 de la "CIDH"</b> Comisión Interamericana de Derechos Humanos, sesión 167 de 2018, <b>CORUPCIÓN Y DERECHOS HUMANOS:</b> Considerando que la corrupción es un complejo fenómeno que afecta a los derechos humanos en su integralidad –civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales-, así como al derecho al desarrollo; debilita la gobernabilidad y las instituciones democráticas, fomenta la impunidad, socava el Estado de Derecho y exacerba la desigualdad.</p> <p>Habiendo realizado dos reuniones de consulta con operadores de justicia, expertos y sociedad civil, quienes destacaron que la corrupción se caracteriza por el abuso o desviación del poder, que puede ser público o privado, que desplaza el interés público por un beneficio privado (personal o para un tercero), y que debilita las instituciones de control tanto administrativas como judiciales...</p> <p>Considerando que la Carta Democrática Interamericana reafirma que son elementos esenciales de la democracia representativa, entre otros, el respeto a los derechos humanos y el acceso al poder y su ejercicio con sujeción al Estado de Derecho y que establece como principios fundamentales del ejercicio de la democracia la transparencia de las actividades gubernamentales, la probidad, la responsabilidad de los gobiernos en la gestión pública, el respeto por los derechos sociales y la libertad de expresión y de prensa (...) <b>Declaración Universal de Derechos Humanos</b> como ideal común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promuevan, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados Miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción (...)</p> <p><b>Artículo 29.</b> 1. Toda persona tiene deberes respecto a la comunidad, puesto que sólo en ella puede desarrollar libre y plenamente su personalidad. 2. En el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de sus libertades, toda persona estará solamente sujeta a las limitaciones establecidas por la ley con el único fin de asegurar el reconocimiento y el respeto de los derechos y libertades de los demás, y de satisfacer las justas exigencias de la moral, del orden público y del bienestar general en una sociedad democrática. 3. Estos derechos y libertades no podrán, en ningún caso, ser ejercidos en oposición a los propósitos y principios de las Naciones Unidas.</p> <p>https://www.un.org/es <b>Función:</b></p> <p>CARTA INTERNACIONAL DE DATOS ABIERTOS</p>

Datos abiertos son datos digitales que son puestos a disposición con las características técnicas y jurídicas necesarias para que puedan ser usados, reutilizados y redistribuidos libremente por cualquier persona, en cualquier momento y en cualquier lugar.

Los seis principios de la Carta fueron desarrollados en 2015 por gobiernos, la sociedad civil y expertos de todo el mundo como un conjunto de normas acordadas a nivel mundial sobre cómo publicar datos. A continuación se recapitulan los 6 principios de forma general:

**1. Abiertos por defecto:** Representa un cambio real en cómo opera el gobierno y cómo interactúa con los ciudadanos. Por el momento, a menudo tenemos que pedir a los funcionarios la información específica que queremos. Datos abiertos por defecto invierte esta ecuación y estipula que debería haber una presunción de publicación para todos: los gobiernos deben justificar los datos que se mantienen cerrados, por ejemplo, por motivos de seguridad o protección de datos. Para que esto funcione, los ciudadanos también deben confiar en que los datos abiertos no comprometerán su derecho a la privacidad.

**2. Oportunos y Exhaustivos:** Los datos abiertos solo son valiosos si siguen siendo relevantes. Hacer que la información se publique de forma rápida y completa es fundamental para su potencial de éxito. En la medida de lo posible, los gobiernos deberían proporcionar datos en su forma original y sin modificaciones.

**3. Accesibles y Utilizables:** Asegurarse de que los datos sean legibles por máquinas y fáciles de encontrar hará que los datos lleguen más lejos. Los portales son una forma de lograrlo, pero también es importante pensar en la experiencia de usuario de quienes acceden a los datos, incluidos los formatos de archivo en los que se proporciona la información. Los datos deben ser gratuitos bajo una licencia abierta, como por ejemplo las desarrolladas por Creative Commons.

**4. Comparables e Interoperables:** Los datos tienen un efecto multiplicador: cuanto más acceso se tenga a conjuntos de datos de calidad, y más fácil sea hablar entre ellos, más valor se podrá obtener. Los estándares de datos comúnmente acordados juegan un papel crucial para que esto suceda.

**5. Para mejorar la Gobernanza y la Participación Ciudadana:** Los datos abiertos tienen la capacidad de permitir que los ciudadanos (y otros en el gobierno) tengan una mejor idea de lo que están haciendo los funcionarios y los políticos. Esta transparencia puede mejorar los servicios públicos y ayudar a que los gobiernos rindan cuentas.

**6. Para el Desarrollo Inclusivo y la Innovación:** Por último, los datos abiertos pueden ayudar a impulsar el desarrollo económico inclusivo. Por ejemplo, un mayor acceso a los datos puede hacer que la agricultura sea más eficiente o puede usarse para abordar el cambio climático. A menudo pensamos en los datos abiertos como una forma de mejorar el desempeño del gobierno, pero existe todo un universo de emprendedores que ganan dinero con los datos abiertos.

Fuente:  
<https://opendatacharter.net/principles-es/>

*Constitución Política de Colombia*

**Artículo 1.** Colombia es un Estado social de derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

**Artículo 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

**Artículo 4.** La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades.

**Artículo 6.** Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

**Artículo 23.** Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.

**Artículo 38.** Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.

**Artículo 74.** Todas las personas tienen derecho a acceder a los documentos públicos salvo los casos que establezca la ley.

El secreto profesional es inviolable.

**Artículo 117.** El Ministerio Público y la Contraloría General de la República son órganos de control.

**Artículo 118.** El Ministerio Público será ejercido por el Procurador General de la Nación, por el Defensor del Pueblo, por los procuradores delegados y los agentes del ministerio público, ante las autoridades jurisdiccionales, por los personeros municipales y por los demás funcionarios que determine la ley. Al Ministerio Público corresponde la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas.

**Artículo 123.** Son servidores públicos los miembros de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente

y por servicios. Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento. La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio.

**Artículo 209.** La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

**Artículo 270.** La ley organizará las formas y los sistemas de participación ciudadana que permitan vigilar la gestión pública que se cumpla en los diversos niveles administrativos y sus resultados.

**Sentencia C-292/03.**

**Literal. Apartes (...) 16.** El artículo 1 del proyecto define las veedurías ciudadanas como un "mecanismo democrático de representación", para ejercer la vigilancia sobre la gestión pública de las autoridades administrativas, políticas, judiciales, electorales, legislativos y los órganos de control, "así como la convocatoria de las entidades públicas o privadas, organizaciones no gubernamentales de carácter nacional o internacional que operen en el país, encargadas de la ejecución de un programa, proyecto o contrato de la prestación de un servicio público".

Ello no es otra cosa que la concreción del mandato señalado en los artículos 103 y 270 de la Carta, en la medida en que permite la creación de organizaciones de naturaleza privada, pero encargadas de velar por la transparencia en la gestión pública, particularmente en la correcta utilización de los recursos públicos y por la debida prestación de los servicios públicos.

La Corte advierte que las veedurías ciudadanas se inspiran en dos grandes principios: de un lado el principio democrático, que según fue indicado y como también se explicará más adelante, irradia transversalmente todo el ordenamiento constitucional, incluidos obviamente los mecanismos de participación ciudadana. Por otro lado, esas organizaciones responden al principio de autonomía, no sólo en virtud de su origen privado, sino como condición para el ejercicio libre de la vigilancia ciudadana sobre la gestión pública.

De igual forma, las veedurías adquieren una doble dimensión, porque además de ser un mecanismo de participación ciudadana, son la concreción del derecho a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político.

**Literal 23. Apartes (...).** Por otro lado, la Corte aclara que la expresión "gestión pública" debe comprenderse en una perspectiva amplia, de manera que incluya no sólo la prestación de un servicio público, o de una función pública, sino también toda actividad del Estado encaminada al cumplimiento de sus fines esenciales, en algunos casos desarrollada por los particulares. La facultad de vigilar la gestión pública (CP, artículo

270), como bien lo sugiere uno de los intervinientes, debe ser entendida a partir del carácter expansivo del principio democrático y desde una óptica material, es decir, en función de la naturaleza misma de las veedurías ciudadanas.

**Literal 31. Apartes (...).** Los artículos 4 y 5 del proyecto, referidos al objeto y ámbito de ejercicio de las veedurías ciudadanas, no hacen otra cosa que reiterar y concretar los parámetros señalados en el artículo primero del proyecto, elementos éstos que, en términos generales, se ajustan a la naturaleza de las veedurías ciudadanas, precisando una vez más que la expresión "gestión pública" debe ser entendida en sentido amplio y de conformidad con la esencia misma de las veedurías.

Con todo, el tercer inciso del artículo 4 establece que las veedurías "ejercen" una vigilancia "preventiva y posterior". Ello podría interpretarse en el sentido de excluir cualquier control simultáneo a la gestión pública. Se pregunta la Corte si tal interpretación resulta admisible.

La vigilancia a la gestión pública debe permitirse por regla general en cualquier momento, y no hacerlo sin justificación alguna constituye una restricción inadmisiblemente desproporcionada. Por ejemplo, si durante la ejecución de una obra es cuando puede evidenciarse con mayor claridad una posible irregularidad, no resulta sensato rechazar el control concurrente con su realización, cuando es allí donde cobra mayor relevancia. Por lo mismo, carece de fundamento objetivo o razonable, y no responde a las características propias de una veeduría ciudadana, dicha interpretación.

Lo anterior, sin embargo, entraría en contradicción con la expresión "ejercen", pues es posible entenderla en sentido restrictivo, esto es, que su contenido modal es prohibitivo frente a una vigilancia permanente. De ser así, la única opción posible sería la declaración de inconstitucionalidad de las expresiones "ejercen" y "preventivo y posterior". La expresión en cuestión puede entenderse con un contenido modal distinto: permisión. El legislador ha establecido un permiso: pueden realizar una vigilancia preventiva y posterior. Tal contenido modal es compatible con otro permiso, propio de la institución en cuestión y que deriva directamente de la Carta: está autorizado realizar una vigilancia permanente.

Conforme a las razones anotadas, la Corte declarará la exequibilidad del inciso tercero del artículo 4 del proyecto en el entendido de que la disposición no excluye la autorización para que las veedurías ejerzan una vigilancia permanente sobre la gestión pública.

**Literal 43. Apartes (...).** El principio de legalidad, consagrado en el artículo 14, intenta evitar eventuales choques entre las entidades vigiladas y las veedurías por los posibles traumatismos que se generen a causa de las actividades de los ciudadanos que ejerzan la vigilancia. Determina entonces el respeto de los procedimientos y la necesidad de tomarlos en cuenta junto con los medios y recursos de las entidades vigiladas, ya sean éstos ofrecidos por la ley o los estatutos.

Esta disposición no sólo busca proteger la actividad de los veedores, sino que, además, tiene como objetivo (i) que conozcan y respeten la organización y directrices de las entidades a fin de no causar dificultades, (ii) sin permitir que sea obstaculizada su actividad por razones de organización o procedimientos inexistentes.

La norma también responde a una necesidad de una relación armónica y constante entre los particulares y la administración pública, o entre las entidades privadas que podrían ser objeto de vigilancia. La búsqueda de esta armonía garantiza la participación sin dejar de lado la importancia de la vigilancia y el logro del bienestar colectivo, disminuyendo al máximo los posibles traumatismos entre quienes vigilan y quienes son vigilados.

Todo ello, a juicio de la Corte, optimiza el funcionamiento de las veedurías que en manera alguna deberán ser vistas como elementos que interfieren en las actividades de las entidades vigiladas, pues el desempeño de su labor estará guiado por la ley o los estatutos de las mismas y todo lo que se refiere a la organización deberá ser tenido en cuenta para ejercer la vigilancia. Estos aspectos, aparte de responder a cuestiones particulares propias de cada entidad, se identifican con el buen funcionamiento del ente y su articulación con los demás estamentos del Estado.

**Literal 48. Apartes (...).** Sin embargo, la Corte considera que la expresión no resulta inconstitucional pues una interpretación sistemática de la Constitución permite concluir que las funciones de fiscalización —en la acepción de técnica de control fiscal— únicamente corresponde a determinadas autoridades públicas, mientras que fiscalización, como desarrollo del derecho de participación ciudadana se entiende como posibilidad de criticar y hacer señalamientos sobre la gestión pública. Por lo tanto, en estas condiciones se declarará exequible.

**Literal 53. Apartes (...).** En tercer lugar, la Corte encuentra otro argumento que fundamenta la constitucionalidad del artículo, cual es el de la permanente alusión a los mecanismos existentes en la Constitución y en la ley como instrumentos de acción. Así, en el primer inciso se hace alusión a la posibilidad de ejercer el derecho de petición y el derecho de acceder a la administración de justicia mediante “todas las acciones que siendo pertinentes, consagran la Constitución y la ley”; y en los literales del segundo inciso se hace referencia a la potestad de acudir ante las audiencias públicas “en los casos y términos contemplados en la ley”, de denunciar los hechos que constituyen delitos, faltas o irregularidades en los términos de la ley, y a la potestad de “utilizar los demás recursos, procedimientos e instrumentos que leyes especiales consagren para tal efecto”. En este sentido, el artículo atribuye de manera específica a las veedurías ciudadanas una serie de potestades que ya habían sido consagradas por el Legislador de manera particular en cabeza de los ciudadanos y de algunas autoridades del Estado.

**Literal 55. Apartes (...).** Así mismo, considera la Corte, la consagración de los derechos a obtener información, a obtener asesoría y asistencia técnica y a solicitar la toma de medidas correctivas a la persona responsable de la actividad vigilada, aseguran las posibilidades de acción y la eficacia del mecanismo de participación, y ponen el acento en la función de vigilancia como la función primordial de las veedurías ciudadanas.

**Literal 62. Apartes (...).** Sin embargo, la Corte considera que el deber en cuestión guarda armonía con la función que cumple las veedurías, la necesidad de coordinar los esfuerzos de vigilancia sobre entidades públicas y privadas y para asegurar que las veedurías cumplan una función de interés social. Las veedurías, como ha quedado expuesto en la presente sentencia, tiene una función primordial dentro del sistema jurídico colombiano: coadyuvar a los órganos de control en la tarea de vigilar la gestión pública. En este orden de ideas, la Corte entiende que un correcto ejercicio de tal función demanda la recepción de información que posean entidades públicas o empresas o particulares. Sólo con un acceso pleno a dicha información, es posible ejercer una debida

vigilancia. Así mismo, no puede asumirse que la función que realizan las veedurías sea seria y objetiva si se niega a evaluar información que no posee y que le es presentada o suministrada por particulares u órganos estatales. Vigilar la gestión pública demanda valorar opinión e información generada desde distintos sectores, de manera que se obtenga una visión completa del fenómeno objeto de observación.

**Ley 734 de 2002.**

**Artículo 27.** Acción y omisión. Las faltas disciplinarias se realizan por acción u omisión en el cumplimiento de los deberes propios del cargo o función, o con ocasión de ellos, o por extralimitación de sus funciones. Cuando se tiene el deber jurídico de impedir un resultado, no evitarlo, pudiendo hacerlo, equivale a producirlo.

**Ley 1437 de 2011.**

**Artículo 9.** Prohibiciones. A las autoridades les queda especialmente prohibido:

1. Negarse a recibir las peticiones o a expedir constancias sobre las mismas.
2. Negarse a recibir los escritos, las declaraciones o liquidaciones privadas necesarias para cumplir con una obligación legal, lo cual no obsta para prevenir al peticionario sobre eventuales deficiencias de su actuación o del escrito que presenta.
3. Exigir la presentación personal de peticiones, recursos o documentos cuando la ley no lo exija.
4. Exigir constancias, certificaciones o documentos que reposen en la respectiva entidad.
5. Exigir documentos no previstos por las normas legales aplicables a los procedimientos de que trate la gestión o crear requisitos o formalidades adicionales de conformidad con el artículo 84 de la Constitución Política.
6. Reproducir actos suspendidos o anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo cuando no hayan desaparecido los fundamentos legales de la anulación o suspensión.
7. Asignar la orientación y atención del ciudadano a personal no capacitado para ello.
8. Negarse a recibir los escritos de interposición y sustentación de recursos.
9. No dar traslado de los documentos recibidos a quien deba decidir, dentro del término legal.
10. Demorar en forma injustificada la producción del acto, su comunicación o notificación.
11. Ejecutar un acto que no se encuentre en firme.
12. Dilatar o entorpecer el cumplimiento de las decisiones en firme o de las providencias judiciales.
13. No hacer lo que legalmente corresponda para que se incluyan dentro de los presupuestos públicos apropiaciones suficientes para el cumplimiento de las sentencias que condenen a la administración.
14. No practicar oportunamente las pruebas decretadas o denegar sin justa causa las solicitadas.
15. Entorpecer la notificación de los actos y providencias que requieran esa formalidad.
16. Intimidar de alguna manera a quienes quieran acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo para el control de sus actos.

**Artículo 10.** Deber de aplicación uniforme de las normas y la jurisprudencia. Al resolver los asuntos de su competencia, las autoridades aplicarán las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias de manera uniforme a situaciones que tengan los mismos supuestos fácticos y jurídicos. Con este propósito, al adoptar las decisiones de su

competencia, deberán tener en cuenta las sentencias de unificación jurisprudencial del Consejo de Estado en las que se interpreten y apliquen dichas normas.

**Artículo 11.** Conflictos de interés y causales de impedimento y recusación. Cuando el interés general propio de la función pública entre en conflicto con el interés particular y directo del servidor público, este deberá declararse impedido. Todo servidor público que deba adelantar o sustanciar actuaciones administrativas, realizar investigaciones, practicar pruebas o pronunciar decisiones definitivas podrá ser recusado si no manifiesta su impedimento por:

1. Tener interés particular y directo en la regulación, gestión, control o decisión del asunto, o tenerlo su cónyuge, compañero o compañera permanente, o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, o su socio o socios de hecho o de derecho.
2. Haber conocido del asunto, en oportunidad anterior, el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes indicados en el numeral precedente.
3. Ser el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes arriba indicados, curador o tutor de persona interesada en el asunto.
4. Ser alguno de los interesados en la actuación administrativa: representante, apoderado, dependiente, mandatario o administrador de los negocios del servidor público.
5. Existir litigio o controversia ante autoridades administrativas o jurisdiccionales entre el servidor, su cónyuge, compañero permanente, o alguno de sus parientes indicados en el numeral 1, y cualquiera de los interesados en la actuación, su representante o apoderado.
6. Haber formulado alguno de los interesados en la actuación, su representante o apoderado, denuncia penal contra el servidor, su cónyuge, compañero permanente, o pariente hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, antes de iniciarse la actuación administrativa; o después, siempre que la denuncia se refiera a hechos ajenos a la actuación y que el denunciado se halle vinculado a la investigación penal.
7. Haber formulado el servidor, su cónyuge, compañero permanente o pariente hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, denuncia penal contra una de las personas interesadas en la actuación administrativa o su representante o apoderado, o estar aquellos legitimados para intervenir como parte civil en el respectivo proceso penal.
8. Existir enemistad grave por hechos ajenos a la actuación administrativa, o amistad entrañable entre el servidor y alguna de las personas interesadas en la actuación administrativa, su representante o apoderado.
9. Ser el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes en segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil, acreedor o deudor de alguna de las personas interesadas en la actuación administrativa, su representante o apoderado, salvo cuando se trate de persona de derecho público, establecimiento de crédito o sociedad anónima.
10. Ser el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes indicados en el numeral anterior, socio de alguna de las personas interesadas en la actuación administrativa o su representante o apoderado en sociedad de personas.
11. Haber dado el servidor consejo o concepto por fuera de la actuación administrativa sobre las cuestiones materia de la misma, o haber intervenido en esta como apoderado, Agente del Ministerio Público, perito o testigo. Sin embargo, no

tendrán el carácter de concepto las referencias o explicaciones que el servidor público haga sobre el contenido de una decisión tomada por la administración.

12. Ser el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes indicados en el numeral 1, heredero o legatario de alguna de las personas interesadas en la actuación administrativa.
13. Tener el servidor, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero civil, decisión administrativa pendiente en que se controvierta la misma cuestión jurídica que él debe resolver.
14. Haber hecho parte de listas de candidatos a cuerpos colegiados de elección popular inscritas o integradas también por el interesado en el período electoral coincidente con la actuación administrativa o en alguno de los dos períodos anteriores.
15. Haber sido recomendado por el interesado en la actuación para llegar al cargo que ocupa el servidor público o haber sido señalado por este como referencia con el mismo fin.
16. Dentro del año anterior, haber tenido interés directo o haber actuado como representante, asesor, presidente, gerente, director, miembro de Junta Directiva o socio de gremio, sindicato, sociedad, asociación o grupo social o económico interesado en el asunto objeto de definición.

**Ley 134 de 1994.**

**Artículo 100.** De las veedurías ciudadanas. Las organizaciones civiles podrán constituir veedurías ciudadanas o juntas de vigilancia a nivel nacional y en todos los niveles territoriales, con el fin de vigilar la gestión pública, los resultados de la misma y la prestación de los servicios públicos.

La vigilancia podrá ejercerse en aquellos ámbitos, aspectos y niveles en los que en forma total o mayoritaria se empleen los recursos públicos de acuerdo con la constitución y la ley que reglamente el Artículo 270 de la Constitución Política.

**Ley 850 de 2003.**

**Artículo 1.** Definición. Se entiende por Veeduría Ciudadana el mecanismo democrático de representación que le permite a los ciudadanos o a las diferentes organizaciones comunitarias, ejercer vigilancia sobre la gestión pública, respecto a las autoridades, administrativas, políticas, judiciales, electorales, legislativas y órganos de control, así como de las entidades públicas o privadas, organizaciones no gubernamentales de carácter nacional o internacional que operen en el país, encargadas de la ejecución de un programa, proyecto, contrato o de la prestación de un servicio público.

Dicha vigilancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 de la Constitución Política y el artículo 100 de la Ley 134 de 1994, se ejercerá en aquellos ámbitos, aspectos y niveles en los que en forma total o parcial, se empleen los recursos públicos, con sujeción a lo dispuesto en la presente ley.

Los representantes legales de las entidades públicas o privadas encargadas de la ejecución de un programa, proyecto, contrato o de la prestación de un servicio público deberán por iniciativa propia, u obligatoriamente a solicitud de un ciudadano o de una organización civil informar a los ciudadanos y a las organizaciones civiles a través de un medio de amplia difusión en el respectivo nivel territorial, para que ejerza la vigilancia correspondiente.

<p><b>PARÁGRAFO</b> Cuando se trate de Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, este control se ejercerá de conformidad con lo preceptuado en la Ley 142 de 1994.</p> <p><b>Artículo 2.</b> Facultad de constitución. Todos los ciudadanos en forma plural o a través de organizaciones civiles como: organizaciones comunitarias, profesionales, juveniles, sindicales, benéficas o de utilidad común, no gubernamentales, sin ánimo de lucro y constituidas con arreglo a la ley podrán constituir veedurías ciudadanas.</p> <p><b>Artículo 3.</b> Procedimiento. Para efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, las organizaciones civiles o los ciudadanos, procederán a elegir de una forma democrática a los veedores, luego elaborarán un documento o acta de constitución en la cual conste el nombre de los integrantes, documento de identidad, el objeto de la vigilancia, nivel territorial, duración y lugar de residencia.</p> <p>La inscripción de este documento se realizará ante las personerías municipales o distritales o ante las Cámaras de Comercio, quienes deberán llevar registro público de las veedurías inscritas en su jurisdicción.</p> <p>En el caso de las comunidades indígenas esta función será asumida por las autoridades propias.</p> <p><b>Artículo 4.</b> Objeto. La vigilancia de la gestión pública por parte de la Veeduría Ciudadana se podrá ejercer sobre la gestión administrativa, con sujeción al servicio de los intereses generales y la observancia de los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad.</p> <p>Será materia de especial importancia en la vigilancia ejercida por la Veeduría Ciudadana la correcta aplicación de los recursos públicos, la forma como estos se asignen conforme a las disposiciones legales y a los planes, programas, y proyectos debidamente aprobados, el cumplimiento del cometido, los fines y la cobertura efectiva a los beneficiarios que deben ser atendidos de conformidad con los preceptos antes mencionados, la calidad, oportunidad y efectividad de las intervenciones públicas, la contratación pública y la diligencia de las diversas autoridades en garantizar los objetivos del Estado en las distintas áreas de gestión que se les ha encomendado.</p> <p>Las veedurías ejercen vigilancia preventiva y posterior del proceso de gestión haciendo recomendaciones escritas y oportunas ante las entidades que ejecutan el programa, proyecto o contrato y ante los organismos de control del Estado para mejorar la eficiencia institucional y la actuación de los funcionarios públicos.</p> <p><b>Artículo 5.</b> Ámbito del ejercicio de la vigilancia. Las veedurías ejercerán la vigilancia en el ámbito nacional, departamental, municipal, y demás entidades territoriales, sobre la gestión pública y los resultados de la misma, trátese de organismos, entidades o dependencias del sector central o descentralizado de la administración pública; en el caso de organismos descentralizados creados en forma indirecta, o de empresas con participación del capital privado y público tendrán derecho a ejercer la vigilancia sobre los recursos de origen público.</p> <p>La vigilancia de la Veeduría Ciudadana se ejercerá sobre entidades de cualquier nivel o sector de la administración y sobre particulares y organizaciones no gubernamentales que</p>	<p>cumplan funciones públicas, de acuerdo con las materias que interesen a aquellas, de conformidad con su acta de constitución, sin importar el domicilio en el que se hubiere inscrito.</p> <p>El ejercicio de las veedurías se hará sin perjuicio de otras formas de vigilancia y control de la sociedad civil y de la comunidad, consagradas en las disposiciones legales vigentes y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 167 de la Ley 136 de 1994, cuando dicha participación se refiera a los organismos de control.</p> <p><b>Artículo 6.</b> Objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Fortalecer los mecanismos de control contra la corrupción en la gestión pública y la contratación estatal;</li> <li>Fortalecer los procesos de participación ciudadana y comunitaria en la toma de decisiones, en la gestión de los asuntos que les atañen y en el seguimiento y control de los proyectos de inversión;</li> <li>Apoyar las labores de las personerías municipales en la promoción y fortalecimiento de los procesos de participación ciudadana y comunitaria;</li> <li>Velar por los intereses de las comunidades como beneficiarios de la acción pública;</li> <li>Propender por el cumplimiento de los principios constitucionales que rigen la función pública;</li> <li>Entablar una relación constante entre los particulares y la administración por ser este un elemento esencial para evitar los abusos de poder y la paralización excluyente de los gobernantes;</li> <li>Democratizar la administración pública;</li> <li>Promocionar el liderazgo y la participación ciudadana.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Ley 1757 de 2015:</b></p> <p><b>Artículo 61. Alcance del Control Social.</b> Quien desarrolle control social podrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Solicitar la información pública que se requiera para el desarrollo de su labor, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo;</li> <li>Presentar observaciones de la labor desarrollada al ente encargado de la política pública;</li> <li>Presentar peticiones, denuncias, quejas y reclamos ante las autoridades competentes.</li> <li>Presentar acciones populares en los términos de la Ley 472 de 1998;</li> <li>Presentar acciones de cumplimiento en los términos de la Ley 393 de 1997;</li> <li>Presentar Acciones de Tutela en los términos del Decreto número 2591 de 1991;</li> <li>Participar en Audiencias Públicas ante los entes que las convoquen;</li> <li>Hacer uso de los recursos y acciones legales que se requieran para el desarrollo del control social. Apoyar las labores de las personerías municipales en la promoción y fortalecimiento de los procesos de participación ciudadana y comunitaria, velar por los intereses de las comunidades como beneficiarios de la acción pública, propender por el cumplimiento de los principios constitucionales que rigen la función pública. Fortaleciendo los mecanismos de control contra la corrupción en la gestión pública y la contratación estatal. Como Veedurías Ciudadanas se tiene derecho a conocer las políticas, proyectos, programas, contratos, recursos presupuestales, procedimientos técnicos, y administrativos y los cronogramas de ejecución, solicitar la adopción de los mecanismos correctivos y sancionatorios del caso, cuando en su ejecución no cumpla con las especificaciones correspondientes, obtener información que permita conocer los criterios que sustentan la toma de decisiones relativas a la gestión fiscal y administrativa.</li> </ol>
<p><b>Artículo 111.</b> Diálogo Social. El diálogo social es un mecanismo democrático para la participación ciudadana y el fortalecimiento de las organizaciones de la sociedad civil, con el objetivo de promover la interacción, comunicación, consulta y seguimiento de políticas públicas a nivel nacional y territorial.</p> <p style="text-align: center;"><b>Ley 1474 de 2011:</b></p> <p><b>Artículo 73.</b> Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano. Cada entidad del orden nacional, departamental y municipal deberá elaborar anualmente una estrategia de lucha contra la corrupción y de atención al ciudadano. Dicha estrategia contemplará, entre otras cosas, el mapa de riesgos de corrupción en la respectiva entidad, las medidas concretas para mitigar esos riesgos, las estrategias antirrámites y los mecanismos para mejorar la atención al ciudadano.</p> <p>El Programa Presidencial de Modernización, Eficiencia, Transparencia y Lucha contra la Corrupción señalará una metodología para diseñar y hacerle seguimiento a la señalada estrategia.</p> <p><b>Parágrafo.</b> En aquellas entidades donde se tenga implementado un sistema integral de administración de riesgos, se podrá validar la metodología de este sistema con la definida por el Programa Presidencial de Modernización, Eficiencia, Transparencia y Lucha contra la Corrupción.</p> <p>Definiendo el control social como un derecho y un deber que tienen <b>todas y todos los ciudadanos, individual</b> o colectivamente, a vigilar y fiscalizar la gestión pública con el fin de acompañar el cumplimiento de los fines del Estado, promover y alcanzar la realización de los derechos y buscar la consolidación de la democracia y la gobernabilidad, teniendo clara la importancia de brindar mecanismos que permitan a los ciudadanos ser partícipes de la toma de decisiones para bienestar de sus comunidades, y permitiéndoles de esta forma empoderarse de los temas de estado.</p> <p style="text-align: center;"><small>Fuentes: <a href="https://participacion.mininterior.gov.co/participacion/control-social">https://participacion.mininterior.gov.co/participacion/control-social</a></small></p> <p>A través del control social los ciudadanos logran una acción efectiva y propositiva frente al estado, apropiando herramientas que les permiten exigir o velar a través de las diferentes acciones e instrumentos legales el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los derechos ciudadanos en el marco del ejercicio cualificado de Seguimiento, Vigilancia y Control a la actividad pública.</p> <p><b>TEXTO DEFINITIVO PLENARIA CAMARA AL PROYECTO DE LEY No 301 de 2020 CAMARA, "POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA".</b></p> <p style="text-align: center;"><b>III. PROPUESTA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se incluya en el artículo No 8 el poder presentar un documento de buena fe por parte del representante de la copropiedad indicando que la escritura no ha sido modificada.</li> <li>Se incluya en uno de sus artículos la obligatoriedad a todos los copropietarios de realizar un proceso de formación mínimo de 20 horas en Propiedad Horizontal para poder recibir el predio.</li> <li>Se incluya en el artículo No 58 la obligatoriedad a todos los integrantes de las comisiones de convivencia y conciliación a realizar un proceso de formación mínimo de 20 horas en Mecanismos Alternativos de solución de Conflictos para poder ejercer su cargo.</li> </ol>	<p>D. Se retire el aparte del numeral 2 el cual dice: (...). Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales (...).</p> <p>E. Se incluya en uno de sus artículos la obligatoriedad anual de realizar un plan anticorrupción en Propiedad Horizontal, en la copropiedad.</p> <p>F. Se incluya en el artículo 88 un parágrafo en el cual se indique "todas las anotaciones y/o sanciones que el administrador tenga vigentes a la fecha, con ocasión de la realización de sus actividades laborales".</p> <p>G. Se incluya en el artículo 88 un parágrafo en el cual indique el administrador y/o ciudadano podrá imprimir con el documento de identidad el PAZ Y SALVO por todo concepto en la realización de las actividades laborales vigentes a la fecha de su expedición como administrador.</p> <p>H. Se retire del artículo 88, parágrafo 3 el cobro por la inscripción al registro único de administradores de propiedad horizontal.</p> <p>I. Se incluya en el artículo 90 (...). les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad dependencia o funcionario que se delegue (...) se remplace por Oficina de Participación Ciudadana en Propiedad Horizontal con funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Propiedad Horizontal.</p> <p>J. Se incluya en el artículo 101 (...) les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad dependencia o funcionario que se delegue (...) se remplace por Oficina de Participación Ciudadana en Propiedad Horizontal con funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Propiedad Horizontal.</p> <p>K. Se incluya en el artículo 101 (...). En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios (...). se adicione: salvo que los copropietarios conociendo la situación la misma no sea puesta en conocimiento de las autoridades competentes.</p> <p>L. Se incluya en uno de sus artículos la obligatoriedad anual de un plan de Gestión del Riesgo en la copropiedad (Familiar y comunitario).</p> <p>M. Se incluya en el artículo 104 (...). numeral 6: las autoridades locales, municipales, departamentales y/o nacionales atiendan una vez cada 6 meses a los representantes de los Consejos de Propiedad Horizontal según su competencia.</p> <p>N. Se retire del artículo 41 (...) no puede sesionar por falta de quorum, se convocara a una reunión que se realizara el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial, por el siguiente texto (...) o puede sesionar por falta de quorum, se convocara a una reunión que se realizara dentro de los quince días siguientes a la convocatoria inicial.</p> <p style="text-align: center;"><b>IV. NOTIFICACIONES</b></p> <p>Para los fines pertinentes a los suscritos, manifestando nuestra autorización para ser notificados vía correo electrónico en MEDIO MAGNÉTICO, indicamos los siguientes:</p> <p>Correo electrónico: <a href="mailto:comunalvnpac@gmail.com">comunalvnpac@gmail.com</a> WhatsApp: 311 2730973 – 316 5470183</p> <p>Atentamente,</p>

<p>Bogotá, abril 19 de 2.022.</p> <p>Senadora <b>ANGELICA LOZANO</b> Partido Verde Ciudad</p> <p><b>ASUNTO: TEMAS AUDIENCIA PROPIEDAD HORIZONTAL</b></p> <p>Apreciada Senadora,</p> <p>Agradeciendo la oportunidad brindada en atender las inconformidades presentadas las cuales se vienen presentando al interior de nuestro conjunto residencial, me permito referenciar los temas propuesta para ser presentados durante la audiencia pública en el salón Guillermo Valencia del capitolio nacional el del 20 de abril del corriente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Propuesta creación e implementación de la <b>"LEY DEL RUIDO"</b>, creada en el año 2003 bajo la jurisprudencia española la cual ha modificado los niveles de presión sonora en unidades residenciales otorgando niveles conservadores. Su estudio, aprobación, socialización e inclusión dentro de la ley de propiedad horizontal brindaría mejores garantías hacia los derechos fundamentales de manera especial, para aquellos que nos vemos en estado de vulnerabilidad e indefensión frente hechos que evidencian excesos en los derechos de terceros. Los niveles en España, 35 decibeles en horas diurnas y 30 decibeles en horas nocturnas. Se debe aclarar, que estos niveles pertenecen al desarrollo de reuniones sociales. Comportamientos en horas no permitidas como arrastre de sillas, cierre descontrolado de puertas, taconeo, gritos, canticos los cuales no hacen parte de los decibeles serán sancionables dada su frecuencia y perturbación del descanso.</li> <li>Se cree una veeduría, bien sea creando y/o unificando algunas de las instituciones gubernamentales que manejan los temas de propiedad horizontal con funciones como son:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Capacitación de áreas de PH.</li> <li>Auditorías de gestión.</li> <li>Sanciones.</li> <li>Asesoría.</li> <li>Apoye las necesidades y ajustes que requiera la normatividad vigente para el área de PH.</li> <li>Recolecte y haga seguimiento a las PQR generadas por parte de los residentes, copropietarios hasta el cierre de las mismas.</li> </ol> </li> <li>Incluir dentro de la ley de PH, la exigencia para que todo administrador de PH posea las competencias certificadas por instituciones reconocidas con el fin de garantizar una gestión integral.</li> <li>Endurecer herramientas que considero valiosas, por ejemplo, la querrela policiva. Se tienen casos en donde, por ejemplo, un presidente de consejo</li> </ol>	<p>que querrelado y aun así sigue sin cumplir lo que origino este procedimiento, es decir, no se toma con seriedad estas decisiones.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Referenciar que la unión de residentes con fines de perjuicio físico y/o mental a quien presenta inconformidades mediante actos que perturben su tranquilidad, serán sancionados por el código penal, artículo 134B hostigamiento.</li> <li>Garantizar el ingreso por parte de la Policía Nacional a las unidades residenciales con fines de seguimiento o afectación reportada por comportamientos contrarios a la convivencia.</li> </ol> <p>Atento a sus comentarios e inquietudes.</p> <p>Cordialmente,</p> <p>Wilson Montoya G. Cel: 3188692322 e-mail: wmontoyag@gmail.com</p>
<p>Preguntas y observaciones Proyecto de Ley N° 301 DE 202 de reforma a la Ley 675 de 2001:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qué hacer si no se logra hacer quorum de mayoría calificada luego de citar varias veces? Debería quedar la posibilidad de tomar decisiones con los que están interesados en los asuntos de la propiedad.</li> <li>Cuál es la diferencia entre Manual de Convivencia y RPH? Pareciera que todo va dentro del RPH. Ejemplo: Dónde va el procedimiento de aplicación de multas?</li> <li>Sobre la modificación del artículo segundo (Principios) y su numeral 11:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad. Cómo hacer en caso de edificaciones antiguas que no tienen espacio para adecuaciones adicionales? (ni presupuesto!)</li> </ol> </li> </ul> <p>Sobre el tema de digitalización: "La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente</p> <p>Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades". Este tema tiene un costo que muchas propiedades no están en capacidad de asumir.</p> <p>"Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado". En otra parte del Proyecto de Ley dice que los votos de temas no económicos serán por unidad representada y no por coeficiente. De otra parte, se puede limitar la participación y voto de los copropietarios que se encuentren atrasados en cuotas de administración?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>"Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad". Esto significa Braille o audio para personas ciegas? (Presupuesto!)</li> <li>ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad.</li> </ul>	<p>En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. Se debería dejar abierto el tema de la hora y no forzar a las 8 pm.</p> <p><b>ANALISIS COMO APRENDIZ SENA TECNOLOGO EN GESTION DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ALEXANDRA LARRARTE</b></p> <p>La ley 675 del 2001 viene con intentos de reforma desde su inicio, los cuales son procesos que no han prosperado y han sido archivados. La presentación del actual proyecto de ley 301 del 2020 con el cual se intentaba derogar la ley 675 y crear una nueva ley, en el primer debate de los cuatro propuestos para esta, la Cámara de Representantes decide reformar y adicionar los artículos necesarios para mejorarla.</p> <p>Participan entidades oficiales y particulares y personas con conocimiento amplio en Propiedad Horizontal, que han dado sus aportes para este proceso a nivel jurídico y práctico, incluyendo la mesa ciudadana de Propiedad Horizontal que está dividida por localidades en Bogotá; constructoras, inmobiliarias, creando nuevos artículos y modificando otros.</p> <p>La idea es analizar el articulado, adicionar si es necesario teniendo en cuenta que esta ley es de vital importancia para el manejo y sostenibilidad de una Propiedad Horizontal y cada uno de los órganos administrativos, copropietarios y residentes, en la ley 675, evidenciamos derechos como obligaciones y cumplimiento para todas aquellas personas vinculadas a esta, ya sea mixta, comercial, residencial, centros médicos, campestres, parques industriales y demás.</p> <p>Al ser un régimen privado en cuanto a su reglamentación considero que debe implementarse funciones en cuanto a los entes que verdaderamente hagan un seguimiento a las problemáticas en la Propiedad Horizontal, a problemas de convivencia, gestión administrativa y de Consejo, además de la solución efectiva a solicitud y requerimientos de propietarios y residentes, donde no solo sea para impartir la certificación de representación legal o impugnación de actas o revisión de tutelas o demandas. Por lo contrario, se pueda sancionar mediante pruebas expuestas una gestión administrativa, verificando quejas, demandas o las gestiones anteriores, su experiencia antes de ser contratado como administrador, revisar su idoneidad. Un proceso similar al que hace el Colegio de Contadores Públicos.</p> <p>Un ente que se encargue de evaluar funcionarios, de visitar la propiedad, revisar normas y cambios urbanísticos o manejos al reglamento interno y entre a corregir o sancionar.</p> <p>También esta reforma debería incluir de forma "obligatoria" el conocimiento de la ley 675 y del reglamento interno de cada propiedad a los comités y consejos conformados dentro de cada una de estas, un medio que imparta estos conocimientos, donde establezcan los decretos, códigos de apoyo a la ley. Y no tomarla como única ley en manejo a la Propiedad Horizontal, la idea es llegar a una corrección en cuanto a tramitología e instancias mayores a las que comúnmente llegan las copropiedades en cuanto a sus necesidades y manejos, teniendo en cuenta las inconsistencias que hasta la fecha tiene la ley y que llevaron a implementar una reforma.</p>



Hasta hoy ha generado gastos económicos y confusiones en las copropiedades en sus funcionarios y en la gente vinculada a la Propiedad Horizontal sin contar el gasto después de su aprobación al que debe someterse cada copropiedad en cuanto al cambio del reglamento interno. Ya que es claro para las copropiedades que la adecuación de este reglamento es obligatoria ya que todo cambio en la ley 675 debe estar modificado en su reglamento y el no hacerlo es sancionatorio y entran las normas a operar.

La ley 675 pasará de tener 87 artículos con la reforma quedaría con 111 originales, modificado y nuevos. En los cuales hay unos aspectos importantes ya mencionados en este informe y se considera que los de mayor prioridad en la propiedad Horizontal residencial deberían ser la Inclusión de nuevas tecnologías de la información y telecomunicaciones un portal web de la propiedad, con el cual se debe tener un manejo de la ley de Protección de Datos en cuanto a información sensible, donde se le facilite el acceso a verificación de propietarios en cuanto a contratos, contabilidad, cuentas de cobro, proyectos, informes, trámites y solicitudes.

Un proceso de peritaje en cuanto a la entrega de las constructoras de las zonas comunes de cada propiedad.

Modificación de funciones de asamblea, Consejo de administración y de administración.

Creación de una plataforma de registro actualizado para administradores, garantizando la idoneidad de estos, calificando y llevando una acumulación de sanciones y un trámite de negación para ejercer.

Creación de un régimen de control e inspección a la Propiedad Horizontal creando multas y sanciones por violación de ley y reglamento.

Aprobar el régimen actual comunitario integrado por Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y Consejo local con participación ciudadana.

Formalizar la regulación de vivienda turística en Propiedad Horizontal y el plan de ordenamiento territorial.

Formalizar las funciones del comité de convivencia en cuanto a normatividad y sanciones.

La Inclusión dentro del manejo en la Propiedad Horizontal de la población con discapacidad.

El Implementar dentro de la Propiedad Horizontal un protocolo para violencia intrafamiliar. Gracias

19/4/22, 12:26

Correo de UTL Angélica Lozano - Fwd: APORTES IMPORTANTES REFORMA- ADICION LEY 675 DE 2001



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Fwd: APORTES IMPORTANTES REFORMA- ADICION LEY 675 DE 2001**

1 mensaje

Angélica Lozano <angelicalozano.publico@gmail.com>  
Para: contacto@angelicalozano.co

19 de abril de 2022, 11:30



3823000 - 3132 - 3440  
angelicalozano.publico@gmail.com  
www.angelicalozano.com  
Edificio Nuevo del Congreso, Cra 7 # 9-58, Oficina 228, Bogotá - Colombia



----- Forwarded message -----

De: YIMI OSORIO <derecho991@gmail.com>  
Date: mar, 12 abr 2022 a las 17:21  
Subject: APORTES IMPORTANTES REFORMA- ADICION LEY 675 DE 2001  
To: <angelicalozano.publico@gmail.com>

Buen día,

Respecto de la modificación en las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos de administración de la copropiedades, con el debido respeto le hago saber que es sumamente importante que se reconsidere el hecho de que se regule el tiempo de la estadía de los consejeros en dicho órgano pese a ser elegidos por la asamblea como máximo órgano de dirección de la copropiedad.

Lo anterior obedece a que dichos consejeros se atomillan a dichos cargos presumiendo ser únicos, conllevando a que sean quienes determinan con quién contratar y hasta terminan administrando la copropiedad. En iguales términos, con el debido respeto le sugiero que de crearse la "multijunta", se establezca un término de estadía para evitar que se corra el mismo riesgo de los consejos de administración.

Cordialmente,

YIMI OSORIO  
Cel. 320 256 61 99

Siendo las 3:58 p. m., la Presidencia da por finalizada la audiencia pública.

Presidente,

H.S. GERMAN VARON COTRINO

Vicepresidente,

H.S. ESPERANZA ANDRADE SERRANO

Secretario General,

GUILLERMO LEON GIRALDO GIL

19/4/22, 10:50

Correo de UTL Angélica Lozano - Sugerencia , propiedad horizontal



Angélica Lozano <contacto@angelicalozano.co>

**Sugerencia , propiedad horizontal**

1 mensaje

angelika albormoz <angelika.albormoz@gmail.com>

10 de abril de 2022, 10:23

Para: "contacto@angelicalozano.co" <contacto@angelicalozano.co>

1. Es urgente una entidad que vigile, atienda y sancione las irregularidades que cometen los administradores de propiedad horizontal; ya que , en la actualidad se denuncia ante la alcaldía, fiscalía o casas de justicia, con tan mala suerte para los propietarios que NO hay acciones, inmediatas , multas o sanciones ante las irregularidades presentadas por los administradores.