



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - N° 869

Bogotá, D. C., lunes, 17 de julio de 2023

EDICIÓN DE 20 PÁGINAS

DIRECTORES:

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

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE

AUDIENCIA PÚBLICA NÚMERO 21 DE 2023

(febrero 6)
2:00 p. m.

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. Acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Presidente Alirio Uribe Muñoz:

Damos inicio a la convocatoria de discusión de dos **Proyectos de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.** Señora Secretaria Sonia, sírvase leer el Orden del Día.

Secretaria Dora Sonia Cortés Castillo:

Así será señor Presidente, me permito leer el Orden del Día.

HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
LEGISLATURA 2022-2023
AUDIENCIA PÚBLICA
SUBA-BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

ORDEN DEL DÍA

Lunes seis (6) de febrero de 2023
2:00 p. m.

I

Lectura de Resolución número 023 de 2023

(enero 30)

II

Audiencia Pública

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. Acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Autores: honorables Representantes Oscar Hernán Sánchez León, Álvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Wills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cotes Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana **/// Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara///** honorables Representantes Olga Lucia Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.

Ponentes: honorables Representantes Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana -C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.

Proyectos publicados, **Gaceta del Congreso** número 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

Lugar: Salón Comunal Lagos de Suba, ubicado en la Carrera 102a número 129d 40 de Suba – Bogotá, D. C.

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/kuJ415j23cQGkNp76>

Proposición número 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los honorables Representantes honorables *Representantes Óscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.*

III

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Ha sido leído el Orden del Día, señor Presidente.

Presidente:

Por favor leer el primer punto del Orden del Día.

Secretaria:

Sí señor Presidente. Lectura de la Resolución número 023 del 30 enero de 2022.

RESOLUCIÓN NÚMERO 023 DE 2022

(enero 30)

por la cual se convoca a audiencia pública.

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

CONSIDERANDO:

a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de ley.

b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León* Coordinador Ponente, *José Jaime Uscátegui Pastrana* Coordinador Ponente, *Jorge Méndez Hernández, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres y James Hermenegildo Mosquera Torres, Ponentes del Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones,* han solicitado la realización de Audiencia Pública.

c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado.

d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992 faculta a la Mesa Directiva para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.

e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: “(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de

las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los Proyectos de ley o Acto Legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a Audiencia Pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas presenten opiniones u observaciones sobre el **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.**

Artículo 2º. La Audiencia Pública se realizará el lunes 6 de febrero de 2023 a las 2:00 p. m., en el Salón Comunal Lagos de Suba, ubicado en la Carrera 102A número 129D-40, Localidad de Suba-Bogotá, D. C.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el viernes 3 de febrero de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/kuJ415j23cQGkNp76>

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante Alirio Uribe Muñoz, Ponente del Proyecto de ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

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

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

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 30 de enero de 2023.

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Señor Presidente, invitados y honorables Representantes, quiero dejar constancia del cumplimiento de la Secretaría conforme al Artículo 5º que solicitó al Canal Institucional del Congreso, que hiciese la publicación de esta Audiencia Pública y así se hizo, se hizo seguimiento porque así lo establece el Artículo 230 de la Ley 5ª de 1992 y para efecto de esto, también se abrió un libro de registro, que también lo establece el Reglamento, en esta oportunidad se inscribieron para intervenir treinta y un (31) personas, de las cuales se encuentran en el recinto once (11) personas.

Así mismo, se enviaron invitaciones a la Ministra de Vivienda Ciudad y Territorio, doctora Catalina Velasco Campuzano y al Viceministro General del Ministerio del Interior, Gustavo García Figueroa; al Viceministro

de Vivienda Ciudad y Territorio, doctor Felipe Arbouin Gómez, a la Secretaría Distrital de Gobierno, al doctor Felipe Jiménez Ángel, quien envió una excusa y delega al doctor Manuel Calderón Ramírez, Director para la Gestión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno; ¿No sé si el doctor Calderón ya se encuentra presente?

Así mismo, al Alcalde Local de Suba, al doctor *Julián Andrés Moreno*; Presidente del Concejo Bogotá, *Edward Anibal Arias Rubio*; al Primer Vicepresidente del Concejo de Bogotá *Ati Quigua Izquierdo*; al Segundo Vicepresidente del Concejo *Óscar Ramírez*; al Edil Junta Administradora Local de Suba, *Édgar Hernando Salamanca*; al doctor *Nelson Guevara Farfán*, Edil Junta Administradora Local de Suba; doctora *Lina María Vela*, Edila Junta Administradora Local de Suba; doctor *Saúl Cortés Salamanca*; doctor *Andrés Felipe Cortés Murillo*; doctor *John Jaime Jiménez Zapata*; doctor *Gustavo Rojas Pinilla*; doctor *Yeison Javier Sepúlveda*; doctora *Marcela Ospina Gómez*; doctor *Hugo Barajas García*; doctor *César Augusto Salamanca*; doctor *Alexánder Reina Otero*, Director Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC); al doctor *Mauricio Álvaro Hernán Rodríguez*, Federación Colombiana de Propiedad Horizontal. Ya hemos verificado y hay varios que ya se encuentran presentes, así que señor Presidente con este informe que ha dado la Secretaría, usted puede dar inicio formal a la Audiencia Pública.

Presidente:

Muchísimas gracias. Bueno, ya agotada la formalidad legal de la Ley 5ª, pues quiero saludarles y saludarlas a cada uno de ustedes, por el interés que han manifestado de hacer este debate sobre las modificaciones y la actualización del Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001. Agradecerle también al cabildo Muisca y a la Junta de Acción Comunal, que nos han prestado este salón Lagos de Suba, porque reconocemos las Juntas de Acción Comunal, digamos esa presencia en las localidades de la ciudad. Como ya se dijo acá en la parte formal, el objetivo de la Audiencia es recoger observaciones, propuestas, críticas, comentarios a estos Proyectos de ley, para mirar cómo de manera participativa podemos mejorar esta Agenda Legislativa y concretamente para el Gobierno actual ha sido importante la participación, lo vimos con el Plan Nacional de Desarrollo que se va a radicar esta tarde, donde más de trescientas mil personas hicieron aportes, hicieron allegar documentos, iniciativas y demás, de cara al Plan Nacional de Desarrollo.

La Comisión Primera va a tramitar en esta Legislatura, la segunda fase de la Legislatura, esta iniciativa, yo hago parte del grupo de Ponentes, el Coordinador Ponente es el doctor Representante Óscar Sánchez y ya hemos hecho varias Audiencias y se van a hacer otras Audiencias sobre este tema. En estas semanas también hemos estado aprovechando el receso legislativo para hacer otras Audiencias sobre la ley de Participación Ambiental y en el caso concreto de la Propiedad Horizontal, pues hay que reconocer que en Bogotá tenemos dos millones setecientos cuarenta y dos mil trescientos ochenta y siete predios, de acuerdo al censo inmobiliario, de los cuales el 67,4% está en Propiedad Horizontal, es decir, la mayoría de los bogotanos y bogotanas vivimos en Propiedad Horizontal. Igualmente, en la localidad de Suba hay un incremento, hoy tenemos registrados como Propiedad Horizontal quinientos dos mil ciento sesenta y seis predios y hay un aumento del 14% en estos temas.

El sentido del Proyecto es mejorar la regulación en todo lo que tiene que ver con la Propiedad Horizontal y obviamente hay muchos temas que son novedosos, pero

que finalmente buscarían el tema de la convivencia y de tener un mejor vivir para las personas que vivimos en el Sistema Horizontal, la ciudad va seguir creciendo hacia arriba y es inevitable que este tema nos toque cada día más a todos los bogotanos y bogotanas. Yo no me voy a extender leyendo el Proyecto, el Proyecto esta publicado, los dos Proyectos están publicados en la página web de la Comisión Primera y simplemente lo que voy a proceder, es a escucharlos a ustedes, a tomar nota y va a quedar registro de todas las intervenciones de ustedes, para de esa manera facilitar esta participación.

Yo considero, que con intervenciones de cinco minutos es suficiente para fijar una posición, de acuerdo a lo que ustedes consideren quieren aportarle a este debate de estos Proyectos de ley. Estos proyectos de ley se han tratado de tramitar antes también, se hundieron y ahorita estamos mirando qué posibilidad hay de que realmente estas Reformas avancen. Este semestre va a ser un semestre bastante atosigado, por lo menos para la Comisión Primera, porque tenemos seis Reformas Constitucionales en curso y pues entra la Agenda Legislativa que viene en esta Legislatura con el Gobierno. Entonces yo voy a llamar por orden de inscritos, primero los que se inscribieron de manera virtual y luego voy a llamar por vía de la lista de quienes se inscribieron aquí en el auditorio. Igualmente, si alguien más quiere hablar no hay ningún problema, vinimos a eso, vinimos no a que ustedes me escuchen, sino a escucharlos a ustedes. Entonces, arrancaríamos con Carlos Francisco Medina, ¿está por aquí Carlos Francisco? Se acerca por favor y se alista Blanca Ruth Caicedo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Francisco Medina, de la Lonja Jurídicos e Inmobiliarios Medina:

Gracias, Buena tarde para todos, es un honor y un placer estar por acá y el honor que me dan de iniciar la intervención. Tres, cuatro cositas puntuales, cinco minutos para decir algo de la experiencia de más de treinta años, pero voy a tratar de puntualizar en lo más interesante de este tema: uno es, me identifico un poco, soy Carlos Francisco Medina, más conocido en el gremio de la Propiedad Horizontal como el Profesor Francisco, tengo algunos programas online, la emisora y me he distinguido por estar capacitando e instruyendo y construyendo en el Régimen de la Propiedad Horizontal ya algunos años, con un programa líder online que se llama “Qué es vivir en Propiedad Horizontal”. Algunos, ¿no sé si los que están presentes han tenido la oportunidad de escuchar algunas emisiones de ese programa? Sino es así, en próximos días retomamos, entonces los invitamos a que escuchen, generalmente es de capacitación, consultoría y asesoría en el Régimen de la Propiedad Horizontal. Docente en administración y otro tanto de tareas que hago, una de las tantas es que aprendí a hacer caso, por eso estoy aquí.

El Régimen de la Propiedad Horizontal, como primer lugar quiero dejar puntualizado, que no se nos olvide que el Régimen de Propiedad Horizontal el Legislador a través de la Ley 675 nos dejó un privilegio muy hermoso, muy increíble y una herramienta jurídica muy importante como es la autorregulación, o sea lo que no está en la Ley 675 no es porque la Ley tenga vicio, o porque está mal hecha como dicen algunos sin leerla; es porque el Legislador dejó el privilegio a las Asambleas Generales que se autorregulen a través del Reglamento de Copropiedad Horizontal, es allí y si alguien aquí que ha leído la Ley, porque considero que todos somos juiciosos y sabemos al menos cuántos artículos tiene la Ley 675, sabemos que por sesenta y cuatro veces aparece el Reglamento de la Propiedad Horizontal.

En ese orden de ideas, nos damos cuenta que en la interpretación y aplicación de la Ley somos autorreguladores, no es que la Ley esté mal hecha, simplemente lo que no existe en la Ley, la Asamblea General de Propietarios la regula a través del Reglamento de la Copropiedad, pues porque el Legislador en ese momento no tenía por qué conocer de cada uno de las Copropiedades a su interior, porque es la legislación que se da el Reglamento al interior de cada Copropiedad. No olvidemos en esos Proyectos, que uno no entiende porque vuelven al ruedo otros Proyectos que ya se habían incluso archivado, volvemos a hacer el recorderis de que somos autorreguladores y esa es la esencia y el espíritu de la Ley 675, además de la función social.

Por otro lado, es revisar entonces que se da nuevamente la oportunidad de mirar, seguramente con mucha más lupa, con mucha más participación seguramente, de mirar que no esté y que no se repita lo que se ha venido dando durante muchos años, más de doce años, que se notan los Proyectos de ley sesgados, es decir, favorecen solamente a uno, o dos, o tres sectores especiales y se olviden de la esencia de lo que es realmente el fuerte de lo que es la Ley 675 y del régimen como tal y nos olvidamos de quienes viven allí. Y ahí hay que reparar muchísimo el tema de las constructoras, hoy por hoy hay constructoras que entregan áreas comunes en cuatro, en cinco, en seis y hasta más años, ustedes lo saben, yo no estoy diciendo nada nuevo. Hay que reparar en eso y nuevamente reitero, volviendo a revivir un proyecto de ley que ya estaba archivado y que se le dio su curso normal en el Congreso de la República y volvemos a repetir, ya se vuelve como sospechoso esa reincidencia en algo, que toda la comunidad se ha dado cuenta.

Bien. Entonces, en ese minuto me queda decir, que tengan en cuenta también que queremos reformar, yo no acepto la reforma, yo lo que siempre he planteado como asesor jurídico, he planteado es el Decreto Reglamentario del Régimen, reglamentar la Ley sí, claro eso sí, ¿pero reformarla? Reformarla sin leerla que es lo peor y la vamos a reformar en Colombia, cuando acaba hace el año pasado, un año, Panamá hizo su nueva Legislatura de Propiedad Horizontal y tomaron como modelo y ejemplo la Ley 675 del 2001 y ya pasó en Costa Rica, México y Venezuela y lo curioso del tema, es que en Chile que nuestra Ley es traída de Chile, también están tomándola de modelo allí para unos cambios que necesitan. Entonces, aquí en Colombia sin leerla la queremos reformar, yo no entiendo, hágame el favor, ¿alguien me explica eso?

Y por último, ojalá tenga eco esta vez, llevo desde el 2004 más o menos insistiendo en ese tema, ojalá esta vez sea la vencida y estoy proponiendo que como las últimas Audiencias Públicas que se han dado para el tema de la Reforma de la Ley, le han dado palo al Administrador una cosa más brava, en Colombia el peor espécimen que hay es el Administrador de Propiedad Horizontal, eso es falso, somos más los buenos, yo Administre por diez años y por eso me di cuenta que no sabemos vivir en Propiedad Horizontal, y por eso me dediqué a la enseñanza.

Y entonces a cambio de eso, como la última palabra que nos dieron en la Comisión Primera del Senado, con el último Proyecto de ley que se discutió, que quedamos como los peores a nivel Nacional el Administrador. Gracias Doctor, termino ya con esto; apaleados porque somos los peores, somos los más ladrones, los más corruptos que hay en Colombia, no hay nadie más, solo el Administrador de Propiedad Horizontal. Entonces quiero que le den algo, ya de tanto palo, quiero que ojalá en el Proyecto de ley, se logre un Artículo donde se declare el día Nacional del Administrador en Propiedad Horizontal, démosle algo, no le demos solo palo, démosle alguito,

que al menos un día en el año le den una palmadita hipócritamente, cordial saludo señora administradora, señor administrador, démosle algo, estoy proponiéndolo que se declare el día Nacional del Administrador en Propiedad Horizontal y al mismo tiempo se propone el dos de diciembre, por cuanto la Ley 95 de 1890 establece en su artículo 16, que es donde nace la Administración de Comuneros, ahí le dan nacimiento, por eso propongo y proponemos algún grupo de personas que trabajan conmigo, el dos de diciembre que sea ese. Espero entonces tener eco en eso poco, muchísimas gracias, muy amable, perdón la extralimitación, pero quisiera desahogarme más, pero lamentablemente no se puede. Gracias.

Presidente:

Allá lo esperamos en el Congreso para que sigamos en el debate. Doña Blanca Ruth Caicedo Castro y se alista don Gonzalo Zubieta, ¿Doña Blanca Ruth está? Te cede el turno, bueno. Entonces el señor Gonzalo Zubieta.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gonzalo Zubieta, Ciudadano:

Bueno, muy buenas tardes a todos ustedes, Respetado Presidente y señora Secretaria muy buenas tardes. La verdad muy importante este tipo de Audiencias que se viven acá en Propiedad Horizontal, porque nos dan los espacios para que los que de pronto tenemos algunas inquietudes con esta nueva pequeña Reforma que se le va a hacer a la Ley 675 de Propiedad Horizontal desde el año 2001, respetando lo que dijo el señor sucesor, obviamente nos da a nosotros el espacio para poder cumplir con un requisito que nos pide la comunidad, el crecimiento que manifiesta el doctor Alirio es fundamental, nosotros empezamos en el año 2001 con, yo hacía parte del sector financiero y en ese momento daba uno que la Propiedad Horizontal era muy pequeña, pero si nosotros nos damos cuenta en este momento, el crecimiento es desahogado y no solamente en Bogotá, sino también en otras ciudades principales: Bucaramanga, Cali, Barranquilla, Medellín.

En ese orden de ideas, desde el marco del respeto quiero ser muy prudente en ese momento, nosotros estamos tratando de modificar una ley, pero nosotros no tenemos quien nos acompañe en esa regulación, como decían somos autorreguladores, pero, ¿quiénes somos los autorreguladores? Si nosotros vamos a una asamblea de copropietarios, como lo hemos ido la mayoría, se nombra un consejo casi obligatoriamente, porque no hay nadie que se postule y el que se postula escasamente tiene algunos conocimientos básicos de Propiedad Horizontal, entonces nos inventamos una serie de cambios al Reglamento, sin tener en cuenta la Ley 675 como lo dice el profesor.

Entonces, en este orden de ideas ¿Qué pretendo yo? y lo dije desde un principio y lo recomendé, después de que nos encontramos como huérfanos, como la Propiedad Horizontal se siente, nosotros no tenemos dónde ir a dar un requerimiento como lo que pasa con la SuperSociedades, como lo que pasa con Superintendencia de Salud, como pasa con la Superintendencia de Vigilancia y Control, nosotros no tenemos alguien que nos acompañe, ni nos respalde. Si tenemos un grupo, que ha pasado y también respeto eso, que hay Administradores que se nos han llevado la plata de los conjuntos, hay consejeros que se inmiscuyen en las decisiones del Representante Legal y lo tratan como el traperero del conjunto. Entonces, nosotros no tenemos quien nos apoye, las entidades, las constructoras como lo dice el profesor juegan con nosotros, en construcción, ¿Quién nos respalda a nosotros? Nadie, por ese motivo yo solicité e hice un requerimiento en nuestra Mesa de Trabajo número 8, con la doctora Olga Lucía, es que se cree, si se pudiera obviamente y dejarlo en el órgano que así lo considere, una Superintendencia

de Propiedad Horizontal que nos ayude a resolver tantos conflictos que se generan en la Propiedad Horizontal al día de hoy, entonces eso es de pronto uno de los factores.

El otro factor es que, también que mencionaba es, tenemos unos problemas gravísimos, y no sé si de pronto algunos Administradores lo conocen, es la representación legal como se está llevando a cabo en las Alcaldías, pasan dos o tres meses a veces y hasta más, y mientras tanto el conjunto está sufriendo con el pago a proveedores, o posiblemente llegando a demandas. Entonces, yo le decía al doctor Alirio, en un principio la Cámara de Comercio expedía la certificación de representación legal y era muy rápida, los que tenemos empresa vamos y constituimos nuestra empresa y en media hora ya tenemos un certificado de representación legal, entonces yo sugiero también, que volvamos, si las Alcaldías no tienen la continuidad porque cada cuatro años cambian a sus funcionarios y ustedes lo saben bien, en este momento están en plena contratación y que quedan en esos puestos en este momento, no hay continuidad, los procesos se retrasan. Entonces, en este momento sugiero que volvamos a la Cámara de Comercio donde nos apoyen a la Propiedad Horizontal.

Y, por último, si solicito que los señores en la parte de la Ley, perdón un momentico hago referencia a ese Decreto, Artículo 55 de 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 en permiso de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria”. ¿Por qué hago referencia a esto? He visto Administradores que son presionados por los consejeros a firmar contratos de ciento noventa millones, doscientos millones de pesos, pero cuando suceden malos manejos por un mal anticipo, la responsabilidad le cae totalmente al Administrador y el Consejero hasta pronto. Entonces, solicito de pronto y fue lo que yo le envié al doctor Alirio y a la Mesa obviamente, para que por favor tuviéramos en cuenta esto. Muchísimas gracias a todos ustedes y espero que de pronto las sugerencias que hice no hayan salido del marco del respeto para ustedes. Muchas gracias, muchas gracias doctor.

Presidente:

Gracias señor Gonzalo. María Isabel Ramírez Tovar y se alista Arnulfo Polanco Quintero.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Isabel Ramírez Tovar, Ciudadana:

Buenas tardes a todos y a todas, gracias por el espacio, buenas tardes. Bueno, a mí si me toca leer para que quede claro lo que quiero decir, estos dos Proyectos sobre la importante temática de Reforma de la Ley 675 de 2001 de acuerdo al Proyecto del 2005, no estoy de acuerdo en el tema de la permisibilidad tácita de la vivienda turística y rentas cortas en Colombia, se estaría modificando el uso del suelo y desconociendo el objeto por el cual fue creada una Copropiedad. Yo compro un apartamento y analizo varios factores, entre ellos se encuentran ser netamente residencial, ¿por qué el Legislador lo va a modificar? ¿que si se puede usar para vivienda turística? Claro se puede utilizar, pero siempre que esté dentro de la norma y en las Asambleas se apruebe el 70% para este uso.

También ahí estamos manejando muchos factores de convivencia, de tejido social, no estamos satanizando las rentas cortas y la vivienda turística en Colombia en la Propiedad Horizontal, partimos de realidades, riesgos que podemos evitar, debe mantenerse como está y no como se estipula en el Proyecto 205, dando paso a una clara e inconstitucionalmente que no es viable. Esa es mi intervención y quiero reiterar que no es que este

satanizando ni diciendo que no, pero hay que haber una normatividad en el cual protejamos el tejido social y quiero referir a lo que pasó, que lo tome de *El Tiempo*, de lo que pasó de la muerte de una colombiana indefensa que pasearon su cuerpo por todas las zonas comunes, habiendo cámaras y todo, quiero es que se haga una normatividad y se tenga en cuenta para que esto se pueda hacer. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias María Isabel. Don Arnulfo Polanco Quintero y se alista Germán Bulla.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Arnulfo Polanco Quintero, de Asosalitre:

Buenas tardes, a todos y muchas gracias a los Representantes y a los Ponentes. Aunque a última hora estuvimos participando en la Comisión Accidental, que precisamente me invitaron a tratar un poco más los temas de convivencia, pero voy a resumir un poco en términos generales digamos mi intervención, mi nombre es Arnulfo Polanco, vengo representando en este momento a Asosalitre, es una Asociación de Ciudad Salitre desde hace unos treinta años, que viene haciendo un trabajo comunitario en esto y de todas maneras está legitimada. En particular, yo he tratado mucho los temas de convivencia y solución de conflictos como operador de justicia en equidad, fui elegido Juez de Paz, he sido Conciliador en Equidad desde el año 2013, he estado en los comités de convivencia y gracias a Mockus en su tiempo, dio una capacitación excelente con el Externado en un convenio VIP y logramos manejar todo el tema de conflictos y cómo se pueden resolver.

Particularmente con relación al Proyecto, yo no comparto, yo le pediría a los Ponentes de Cámara, que por qué no tuvieron en cuenta el Proyecto que se hundió en Plenaria de Senado, especialmente cuando Cotrino presidió la Comisión e hicieron una limpieza no total, pero si en buena parte al Articulado que venía de Cámara, tanto de Comisión Primera, ese Proyecto por qué no se retomó y se socializa, yo siempre he tratado de intervenir defendiendo el propietario de bien privado, desgraciadamente en Colombia este propietario ni se capacita, ni participa, por eso las Asambleas no cumplen con lo establecido en la 675. La 675 es un referente para este país y para Latinoamérica y no requeriría sino de hacer unos ajustes, inclusive me hubiera gustado que hubieran tenido en cuenta los comentarios de Nora Pavón, de Ramiro Serrano, que le encanta más la regulación que las modificaciones a la ley y de Jorge Orlando León, que también se han opuesto.

Y yo pensaría en lo siguiente, yo particularmente conociendo la problemática y planteando soluciones, no más problemas como lo están planteando estos Proyectos y beneficiando otros sectores de la economía, digamos retomaría lo siguiente con relación al Consejo, el Consejo de Administración no solamente se debe capacitar que es el único premio que debe tener, sino que se debe regular y ajustarlo como está en el Código de Comercio con las Juntas Directivas, asignarle funciones claras no las del artículo 55 que son muy generales y ellos hacen lo que quieren, algunos, fuera de eso darle más funciones, responsabilidades, en un momento dado ajustándolos a la Junta Directiva del tema comercial. Dos, en el caso del Administrador, no se puede por Ley 675 profesionalizar ese oficio, ¿Por qué la Cámara no retoma un Proyecto de ley donde se profesionalice el oficio? Si lo hicieron con esta parte tecnológica digamos de los evaluadores, que los volvieron profesionales y el Estado los vigila, por qué no lo hicieron también.

Con relación a la vigilancia de la Propiedad Horizontal, yo en particular supondría como el Estado no

tiene plata para crear más burocracia, pues una oficina de una de las Superintendencias, especialmente de la de Comercio que tiene funciones jurisdiccionales en temas del consumidor y en temas de protección de datos de habeas data, por qué no se le asigna el ejercer control y vigilancia, yo particularmente he acudido a los Jueces de la República impugnando decisiones y eso es perdido. Hemos acudido a los Inspectores de Policía, eso se pasan por la faja los procedimientos en el Código de Policía, las Superintendencias tampoco están operando. Entonces, la problemática de Propiedad Horizontal es bien compleja, especialmente en el uso residencial que son la mayoría de propietarios en Colombia y los pequeños negocios y los mixtos, yo particularmente he manejado conflictos del estrato 1 al 6 y desgraciadamente los problemas nacen en el hogar, no se promueven los valores éticos desde la escuela, ni de los jardines, sino los derechos de manera ilimitada como el libre desarrollo de la personalidad y por eso estamos viviendo no la conflictividad, sino la violencia en Colombia para resolver.

Y, por último, el Comité de Convivencia en estos años no ha funcionado como mediador de conflictos en Propiedad Horizontal, el Estado no lo vigila, los únicos operadores constitucionalmente vigilados y ahora con la nueva Ley de Conciliación tanto en derecho como en equidad, el Nuevo Estatuto de Conciliación le va dar status un poco y espero que los Sistemas Locales de Justicia a los conciliadores en equidad, que son Conciliadores en Derecho y en Equidad según el 116 de la Constitución.

Y el otro particular es la Jurisdicción Especial Indígena y Jurisdicción Especial de Paz, desgraciadamente el Estado ha creado una cantidad de operadores, no los capacitan, no los vigilan y resulta que no sirven para nada, incluyendo las Comisiones de Convivencia y las Juntas, entonces crearon un Comité de Seguridad y Convivencia, la seguridad la debe garantizar el Estado, ahí está el artículo 2°. El artículo 2° es claro que a mí me tienen que garantizar la vida, honra de los colombianos, no un Comité que no funcionó como operador de Justicia en Equidad y fuera de eso la promoción de la participación, son mecanismos de participación constitucionales y legales, lo debe es promover el Estado, aquí tenemos el IDPAC en Bogotá incluyendo la Propiedad Horizontal.

Entonces, yo sí los invito a que tengan en cuenta las observaciones que yo le hice a la Ley, al doctor Alirio le hice llegar, a Uscátegui también, cuando estuvo también con la doctora Velásquez le hice llegar, pero no sé por qué están direccionando esta Reforma donde se ven más intereses económicos y financieros de otros estamentos de la sociedad colombiana y no del propietario de la Propiedad Horizontal, que es el verdadero doliente. Muchas gracias y muy amable.

Presidente:

Gracias don Arnulfo y sí, lo que esperamos es que el Congreso se ocupe más de los propietarios y de los ciudadanos que de las empresas. Don Germán Bulla Montaña y se alista doña Julia Inés Herrera.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Bulla Montaña, de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal.

Buenas tardes Doctor Alirio, señora Secretaria de la Comisión y funcionario del Congreso. El hecho que me sienta aquí no es porque me voy a sentar todo el resto de tarde, esto es claramente por la facilidad de tener aquí el computador, ya que no hay facilidad para el tema. Al Congreso desde hace años venimos como Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, bueno, les pido la licencia que me permitan estar sentado, y obviamente hemos estado desde el inicio de las actividades en el entendido que requerimos obviamente un proceso

legislativo serio, le hemos entregado desde épocas del 2010 diferentes documentos de ese momento a hoy. La idea es poder ser no solo el crítico, sino también ser en el escenario un ente que participe y colaboren, con el proceso de mejora de lo que nos interesa, la Propiedad Horizontal, de lo que nos interesa, la convivencia fundamentalmente, pero no es solo eso lo único, hay otros problemas que requerimos afrontar y precisamente en el devenir hemos logrado encontrar una serie de cosas como por ejemplo, que se requieren desarrollar de manera mucho más rápida no por parte de las comunidades, sino por parte de una institucionalidad seria, responsable. Lamentablemente estos procesos legislativos o pretensiones normativas en las diferentes legislaturas, las tres últimas en particular, o sea doce años hemos tenido que, como lo decíamos en algún momento, atravesarnos como mulas muertas para atajar cosas que son plenamente inconvenientes para el proceso administrativo, para la comunidad como tal y por supuesto en líneas generales, para el residente de Propiedad Horizontal.

No es esa nuestra posición insisto y de hecho, en este instante lo que voy a hacer es una referencia para mostrarles como lo han dicho ya las anteriores intervenciones, como por ejemplo la de Carlos Francisco, la del doctor Zubieta, que tienen puntos que causan curiosidad porque la persistencia, la insistencia y sí nuestra resistencia obviamente negativa a que eso curse, no es posible que aquí le demos prevalencia a situaciones que tienen que ver con los procesos de constructores, claro el constructor tiene todo el derecho a buscar su utilidad, para eso se capacitó como profesional, otros que no seremos profesionales no quiere decir que por que no tengamos el título expedido de la Universidad, el título de Tecnólogo que da el SENA, por tratarse de una actividad, un oficio común y corriente, a esas otras que no son objeto de Universidad, independiente de que tengamos áreas que tienen que ser dictadas por profesionales egresados de alguna Universidad, para que nos amplíen la conceptualización, no quiere decir, que entonces porque son los ingenieros, los constructores, van a llevársela como se les antoja.

Y lo grave, ponen al Congreso en una posición netamente de tramitadores de intereses particularísimos, o como me ponen a bailar ustedes el trompo en la uña de cosas como esta, que esta no más en las definiciones, o sea no alcance a avanzar para esta reunión sino hasta la página 9, porque es que me causó curiosidad no dejar como tan fresquiada la cosa, de definiciones como las que aparecen acá, en el sentido estricto que tiene que ver con constructores. Como así que no más en la definición, no más en la definición abren tamaño boquete, dice previo a ello: el Gobierno Nacional, eso es parte que resalto del texto directo del Proyecto de ley número 205, vamos a hacer un comparativo que se lo haremos llegar a los obviamente Coautores y Ponentes de la norma para que lo tengan presente, pero aquí dice: el Gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en Propiedades Horizontales, atendiendo estratos socioeconómicos de las propiedades. Bueno puede ser, no hay problema. Habla de modalidades de Propiedad Horizontal, hasta donde yo tengo entendido hay tres, residencial, mixtas y posiblemente dotacionales, por decirlo de alguna manera.

Hay obviamente un extenso listado comercial, de servicios, industrial, mixto, la perla o por etapas, en la licencia de construcción le advierten al comprador cómo van a desarrollar un proyecto a implantarse y es por etapas, eso no es un modo de otra cosa distinta de cómo ir a construir, por qué tienen que meter esto en modalidades dentro de lo de comercio, dotacional y de servicios. Mencionan a reglón seguido en el párrafo

siguiente, el temita ya consabido de las tales multijuntas, tema complejo, obviamente no, obviamente no y razón de ello por lo que les voy a leer, y con esto termino para no hacer dilatado este proceso de intervención: el área restante del predio de mayor extensión, podrá ser libremente enajenada, voy a leerles completo el párrafo: La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que nos quede claro que ninguna comunidad hace su Reglamento, el Reglamento llega, queda en la escritura y por costos esa vaina no la vuelven ni a tocar, perdone el término de esa vaina.

Obviamente, este es un problema de fondo que tenemos, pero mire la gravedad de dejar esto inmerso con el copy paste tradicional, con el respecto de los Abogados, de los que hacen reglamentos, copy paste imagínese: 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, o sea, construimos por etapas y mientras voy avanzando para llegar a la octava etapa, la doce o la tres yo libremente como constructor digo esta vaina no me dio resultado de equilibrio y de utilidades, para afuera, vendo y venga señor fulano, don Arnulfo le vendo y entonces don Arnulfo desarrolla lo que se le antoje en su criterio, porque ni siquiera se continúa con la licencia original, es libre, o sea tamaño adefesio podrá ser libremente enajenado.

Termino aquí para decir doctor esto, la escritura pública podrá otorgar, la escritura pública de adición al régimen de Propiedad Horizontal o proceder a desenglobe en caso de las normas urbanísticas, autoricen su desarrollo en forma independiente sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la Propiedad Horizontal, de la etapa o las etapas ya construidas, ese es un saludo a la bandera. Propiedades Horizontales por niveles, otra definición que trae, obviamente eso hace parte del tema multijuntas.

El análisis que hago ahí de estas dos normas, la una trae sesenta y cinco artículos, sesenta y seis artículos la 282, tiene una estructura curiosa, trae dos Títulos y quince Capítulos en total, la otra, la 205 no trae sino setenta y tantos Artículos, pero ambos Proyectos terminan dejándonos aproximadamente entre ciento once, ciento doce Artículos finales. Nosotros en el 2021, le hicimos entrega al Congreso, tanto al Presidente de la Comisión, como al Presidente de la Cámara, igual cuando llegó 511 al Senado, al Representante Presidente de la Comisión, Ponente Varón Cotrino y por supuesto a Juan Diego Gómez, Presidente del Congreso, que no estamos de acuerdo con lo que estos dos Proyectos son fundamentalmente el espíritu que los justifica hoy y es el 301 y 511, esos dos Proyectos, ya lo dijeron, totalmente rechazados por las diferentes participaciones en las Audiencias Públicas que hubo en su momento, tres: en la primera hubo uno por allá que se refirió representando a una organización ciudadana de Propiedad Horizontal del Distrito, quien les habla y las otras dos la una podríamos decir empatada y la tercera plenamente arrolladora en la justificación de NO, sin embargo, hoy nos ponen en esta discusión.

La Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal tiene un Proyecto de ley que tiene más o menos para un total de ciento tres artículos, en su momento lo podremos presentar a las Audiencias Públicas, donde se nos dé la oportunidad para ese menester, para conocerlo.

Presidente:

Muchas gracias, me hace falta el botoncito para quitarles el sonido, allá en el Congreso, son cinco minutos, acá me hacen conejo. Bueno, Doña Julia Inés Herrera, no,

pero mire los documentos los recibimos, todo lo que nos llegue lo estudiamos, yo sé que cinco minutos es poquito, pero hay que poner las ideas centrales y luego miramos los documentos. Doña Julia Inés Herrera y se alista Lina Margarita Reyes.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Julia Inés Herrera Otolora, Ciudadana:

Muy buenas tardes para todos y todas. El trabajo que se hizo en la Comisión No. 4, tiene que ver con el medio ambiente y más en Propiedad Horizontal como lo comentaban ahorita acá, que el 64 % de la infraestructura es en Propiedad Horizontal, algo que no se ha tenido presente y es, los puntos de acopio para reciclar el aceite usado de cocina, es diferente al Shut, es muy diferente y ¿Por qué? Porque cuando nosotros o se hacen frituras desde cada hogar o cada familia, que esto ayuda a minimizar el impacto ambiental, pues se hecha por el lavaplatos o se hecha a la basura, generando una cantidad de inconvenientes para el medio ambiente, además de tapar las cañerías.

Entonces, lo que se ha solicitado y se trabajó desde la Comisión No. 4, es que existan más puntos de acopio para reciclar el aceite usado de cocina, en las propiedades antiguas que están colocarlos y para las nuevas tener presente. A veces la gente cree que es una infraestructura bastante fuerte, no, son simplemente puntos de acopio donde se cuida el aceite, no sé si ustedes, una cuñita acá, el aceite que se recoge se exporta para hacer Diesel, entonces no se puede mezclar con los demás temas de reciclaje por que se pierde, porque pierde su pureza y otras cosas. Entonces básicamente se trabajó esa parte y pienso en Propiedad Horizontal son familias a veces y con uno que haga el tema de reciclaje, toda la familia lo viene haciendo y entre todos podemos ayudar a minimizar el impacto ambiental. Gracias.

Presidente:

Muchas gracias, Doña Julia por el tiempo. Doña Lina Margarita Reyes y se prepara David Aranguren.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lina Margarita Reyes González, Ciudadana:

Muy buenas tardes, agradecer antes que nada el espacio y las personas que participamos en este tipo de encuentros y de Audiencias Públicas. Es importante referir con respecto al Proyecto 205 y en nombre tanto de Abogados, como Administradores que ejercemos en la Propiedad Horizontal, no estar de acuerdo con el respectivo Articulado y puntualmente cuando hablamos del tema sancionatorio y no porque no se vayan a sancionar, o no porque mencionemos que no hayan conductas que se estipulen como inadecuadas y que se deban gestionar y tramitar, sino porque en el Proyecto 205 no encontramos claramente un debido proceso y para sancionar debemos empezar desde la socialización, desde la capacitación, desde la participación y hoy observamos como lo hemos observado en Cajicá y en Funza lamentablemente, que muy claramente lo ha manifestado la Directiva del Congreso que hace parte organizativa de estas Audiencias, haber invitado a diferentes sectores privados, públicos, pero sobre todo a Alcaldes, y nos hemos encontrado con la falencia de que en Funza no nos acompañó ningún mandatario, de aquellos que firman la representación legal, misma que en oportunidades se demora, tres, seis meses, y en pandemia por lo que se estaba iniciando este procedimiento quizás de las plataformas, tardaba hasta un año.

Un año en el que teníamos que ir donde el Administrador anterior, el saliente, el que en muchas oportunidades había presentado inconvenientes con la comunidad, a que nos firmara en los bancos para pagarle

a los proveedores o los servicios públicos, esos no se están haciendo presentes, porque pese a que muchos de ellos vivieran en Propiedad Horizontal, no los hacemos parte de construir realmente una sociedad como debe ser y este llamado es para ellos, todos estamos siendo partícipes de eso, ustedes como Congresistas lo están haciendo, lo está haciendo la Comisión Accidental Permanente, obviamente con diferentes posiciones, todas muy válidas al ser sustentadas, pero, ¿dónde están los Alcaldes? Sabemos que tienen sus agendas por supuesto, pero tienen sus representantes.

Pero, aun así, el Proyecto 205 nos dice que van a ser sancionados los representantes legales de las propiedades, que estén siendo investigados con altas sumas, superiores como lo decía una colega en la sesión de Funza, superiores incluso a las de los profesionales en Derecho, devengando mucho menos por supuesto, sin debido proceso y haciéndolo directamente las personas que expiden representaciones legales en las Alcaldías. Muchos de ellos, que insistentemente piden la misma escritura cuando ya ha sido presentada, cuando es tan fácil mirar un certificado de tradición y libertad de mayor extensión y verificar en sus anotaciones que no ha tenido reforma. Y no hay razón de ser, que todos los años estemos escaneando a costa de la copropiedad, a costa de los copropietarios dentro de un presupuesto, una escritura de hasta ochocientas páginas porque así salen incluso en muchas Propiedades Horizontales. Entonces, no estamos siendo solidarios con la comunidad que tanto lo requiere, tanto con las personas que ejercemos desde la Propiedad Horizontal, como con el ciudadano de a pie, por eso no estamos de acuerdo con el Proyecto 205 en esos acápite.

Hay que crear un IBC, hay que crear una política pública de la que muchos de los que estamos aquí reunidos hicimos parte en esa proyección de Plan Nacional de Desarrollo, donde existamos, donde contemos y no solamente para épocas de elecciones ir a las urnas, porque sí hay que participar y hay que apoyar al que lo está haciendo bien, al que no está siendo tenido en cuenta, pero basta ya de que seamos invisibles o útiles para una sociedad que tanto lo requiere, porque somos un alto porcentaje. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias Lina Margarita por tus propuestas. Sigue Don David Aranguren y se alista don Luis Andrade.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor David Aranguren, Ciudadano:

Bueno muy buenas tardes a todos, mi nombre es David Aranguren, primero que todo pues es mi primera vez en una sesión de estas, ¿quién soy yo? Yo soy un joven emprendedor, con espíritu emprendedor, con treinta años, heredero o pues la segunda generación de una empresa familiar, una imprenta que está condenada a la extinción, ¿qué pasa? Mi espíritu emprendedor me ha llevado a buscar distintas soluciones, que hoy por hoy he logrado crear una empresa que abastece prácticamente a todo Colombia y Sur América, ¿en qué? En la industria de entretenimiento y boletería, ¿a qué va todo esto? Si no fuera por mi espíritu emprendedor no buscaría soluciones hoy por hoy, veo que esta ley pone unas trabas que realmente me afectan a mí, a mis familiares y a un grupo bastante amplio de personas, que veo que están delegando bastantes de sus ahorros hoy por hoy, en un tema que es la renta corta en la Propiedad Horizontal.

Entonces, qué pena me apoyo aquí con unos puntos. Como bien lo presentaban anteriormente tenemos una Ley estructurada, pero es una ley que necesita ser reformada, ¿por qué? Porque fue creada hace ya bastante tiempo, una época donde la era digital y modelos de negocio no estaban implementados como lo están hoy

en día y donde seguramente descartaron una opción de arrendamiento que en su momento no existía. Ya bien lo mencionaron anteriormente, Colombia es un referente a nivel internacional como ley de Propiedad Horizontal y tenemos la responsabilidad de llevar el liderazgo y estar a la vanguardia de los cambios a nivel mundial para reestructurar esta Ley.

Yo solo le pido como ciudadano, que no le cerremos las puertas a simplemente el canal de arrendamiento de la era digital, recordemos Netflix es una de las plataformas de streaming que llegaron a facilitar y mejorar la vida de los consumidores de películas de renta, Uber y las plataformas de transporte llegaron a revolucionar la industria de transporte público y compartido, la fotografía digital destronó a una de las multinacionales más rentables en uno de los monopolios del mundo de la gigantesca Kodak, las redes sociales transformaron la forma como el mundo entero consume la información y el contenido, obligando a las grandes cadenas de radio y televisión someterse a ellas, Rappi y las plataformas de delivery llegaron a ofrecer pagar por ahorrar tiempo y dinero para quienes pedimos constantemente domicilios, Spotify junto a plataformas como streaming musical, llegó para reestructurar una de las industrias más corruptas del mundo en beneficio del consumidor en la industria musical.

Ahora, apoyo el Proyecto de ley número 205 encabezado por el señor Óscar Sánchez, ya que es el único que ha tenido en cuenta este punto y no nos cierre las puertas para la renta que es la renta del futuro. Ahora para finalizar, me gustaría hacer una pregunta a la respetada señora que trajo como ejemplo lo sucedido en el edificio de Capadocia con la muerte de la famosa Dj, yo te hago la siguiente pregunta, ¿tú sabes qué opinan al respecto la copropiedad de lo sucedido? No sé si tú sabes que la gran mayoría de la copropiedad se dedica a eso. Segundo, ¿tienes las estadísticas de cuántos delitos no han sucedido con la renta tradicional? Es que es bueno comparar con cifras exactas, ¿si me entiendes? Porque no podemos satanizar una actividad por un solo hecho, honestamente pareciera como si tú fueses pagada por Cotelco. Muchas gracias por la intervención.

María Isabel Ramírez Tovar:

Yo te respondo con el respeto que se merecen todos, la inquietud mía es, no soy pagada por nadie, me lo tienes que comprobar en un estrado judicial, dos, mi intervención más que todo es por la solidaridad de género de mujer, a eso me refiero. Bueno ok muchas gracias.

Presidente:

Bueno, ya tranquilos, tranquilos que hay diferentes puntos de vista, obviamente esta es la tercera Audiencia y este tema ha salido en todas las Audiencias, no es un tema pacífico el tema de la vivienda turística en los conjuntos cerrados, pero es algo que vamos a discutir en el Congreso, aquí recibimos los diferentes puntos de vista y obviamente todo esto vamos a tenerlo en cuenta, para que obviamente siempre la Ley tiene que mirar como balancea los derechos, balancea las normas y demás. Ahora si fuera por mayorías y mayoritariamente están en contra, es lo que hemos escuchado, no siempre estar en contra significa tener la razón, porque siempre hay minorías y la Ley también regula los derechos de las minorías. Quiero decir es que en las audiencias que yo he estado, he escuchado más críticas, pero esto no lo vamos a resolver acá, se va a resolver en el Congreso.

Son bienvenidos y bienvenidas a las barras, a las Audiencias, son bienvenidos hasta que ustedes nos envíen por escrito los documentos que ustedes tengan, lo que hayan presentado acá, todos hemos usado las plataformas cuando vamos de vacaciones a muchas

partes, en muchos países, es usual ahora rentar por estas plataformas, en la Reforma Laboral estamos tratando de mirar cómo regulamos el tema de Uber y todos estos temas, es un debate que está en discusión ahorita en el Congreso también, va a llegar por parte del Gobierno, pero lo importante es eso, es que nos escuchemos con el debido respeto y con lo que va proponiendo cada uno. Sigue el señor Luis Andrade y se alista el señor Andrés Felipe Sandoval.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Luis Andrade, Ciudadano:

Muy buenas tardes a todos, yo soy Luis Andrade, yo también soy un joven emprendedor, que está totalmente convencido de comunicarles a todos que las tecnologías han llegado para quedarse y que ahorita debemos ser muy elocuentes y muy coherentes con la situación tan complicada que se está viviendo a nivel económico a nivel mundial y a nivel país. ¿A qué voy con esta introducción y con este contexto? Estamos en un momento donde viene una crisis económica muy fuerte y ahorita lo que empezamos a ver por parte del Congreso y de muchas iniciativas, es que quieren atacar las pocas alternativas donde la tecnología está ayudando a suplir ingresos adicionales a las personas, ingresos que nadie tenía antes. Entonces, basado en lo que es este proyecto de ley, quiero hacer un llamado para que, a manera de construcción, veamos la manera en que sí hay que reformar cosas, sí hay que normalizar, como estaban hablando de plataformas como Uber, como las plataformas de las rentas de la vivienda turística, se haga donde de verdad haya participación, porque estamos atacando el derecho a la propiedad privada.

Yo como dueño de propiedad privada, tengo todo el derecho de saber quién va a estar habitando en ese espacio y no tener que estar pidiendo permisos o mucho menos que me quiten ese ingreso al que yo voy a acudir en un momento donde vienen unas crisis muy fuertes a nivel económico y donde el Gobierno no ha tenido la capacidad de suplir todas estas contingencias, sabemos que ahorita las cifras son muy alarmantes y todavía la inseguridad y todos los efectos que vienen de no tener estas fuentes de ingresos. Y ahorita que las personas estamos buscando soluciones, veo que las empiezan a atacar y por ahí no debe de ser el camino.

Claramente sabemos que puede haber problemas, pero eso no tiene nada que ver cómo le decía anteriormente la charla de David Aranguren, de cuando una mujer es víctima de violencia, en una renta tradicional también ha pasado y no he visto que se haya hecho esa observación en este tipo de espacios, cuando era renta tradicional, entonces ahora porque es la renta turística si tiene que cargar con esos problemas. Entonces, pues básicamente ese es el llamado a que incluyan la tecnología, que no golpeemos estas plataformas que están dándole soluciones a las personas a nivel económico y que realmente con una buena reglamentación todos podemos participar, básicamente es eso. Muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias Luis, insisto este tema lo vamos a tocar en la Reforma Laboral, lo vamos a tocar en muchos temas, porque este tema de las plataformas pues está volando, los que piden regulación, los que no quieren ser regulados, los que están de acuerdo, bueno todo esto lo vamos a debatir y bienvenido el debate. ¿Andrés Felipe está? Yo no sé si hay alguien más de la lista, no de los que se inscribieron acá, ¿Alguien más de la lista? ¿Pueden venir un momentico? Es que es para no llamar a cincuenta personas que no están, por favor de los que se inscribieron en la lista para irlos ordenando.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Andrés Felipe Sandoval:

Buenas tardes a todos, agradeciendo a todos el espacio, porque pues si es realmente importante conocer la parte y contraparte de toda esta situación. Me presento, mi nombre es Andrés Sandoval, yo también soy digamos que un emprendedor de esta época, en la pandemia como muchas personas perdimos nuestros ingresos económicos y encontré en la renta turística una opción de suplir a mi familia, digamos que ¿Por qué estoy acá? Es porque quiero defender el tema de regulación y no prohibición, básicamente prohibir las cosas va a traer más violencia, no sé comportamientos que a lo largo de la historia de Colombia pues nos ha afectado a todos, si regulamos un tema que obviamente todo el mundo sabe que va para adelante, pues estamos dando un paso adelante hacia el futuro.

Como todos saben, o creo yo, la mayoría de personas que están acá han usado las plataformas para no sé rentar un apartamento o tomar incluso un taxi, quién no apoya una plataforma que tú sabes qué persona te va a llevar a tu casa, sabes que hay control respecto a esto, lo mismo sucede con estas plataformas y la renta turística, es mucho más seguro que tú sabes que personas van a ingresar a tu apartamento y no con una renta tradicional, con una renta tradicional tú le arriendas a una persona un año y esta persona puede ingresar a la gente que quiera, he tenido casos en donde tengo el apartamento donde hay contratos de un año, que tú no puedes exigir a la gente que no haga fiestas o que por decir algo no venda estupefacientes, he tenido problemas de esos en el edificio donde estoy y una inmobiliaria pues mete abogados, mete todo el tema jurídico que tengan, pero va a tardar cierto tiempo en ver resultados. Mientras que, con este sistema, tú puedes decirle a la gente, oye estás incumpliendo con cierta norma, te me vas de mi casa y tienes mayor control respecto a esto.

Eso sucede en la práctica y me ha pasado, es decir, hace un tiempo me tocó cambiar el sistema de mi apartamento para renta tradicional y desde la primera vez que tomaron inquilinos hubo problemas de fiestas, de ruido, de gritos, mientras que en el año que duré pues con la renta turística nunca hubo una queja, nunca hubo una sola queja en el edificio respecto a mi apartamento, excepto pues que entraba y salía gente, eso a quién le afecta, si están ingresando es a mi propiedad privada, ni siquiera están ingresando a salones comunales, gimnasios, nada, están ingresando a mi propiedad, por qué cinco personas van a prohibir que es lo que yo puedo hacer con mi propiedad privada, que me ha costado trabajo adquirirla, para que otra persona venga a decirme qué debo hacer o no, obviamente dentro de un parámetro de reglas y cosas que exige una copropiedad, pero o sea no estás haciendo nada malo, estas rentándole tu espacio a una persona que lo necesita, eso es básicamente mi posición y pues apoyo la propuesta 205 del señor Óscar Sánchez. Gracias.

Presidente:

Gracias Andrés Felipe. ¿Está Victoria Jaramillo? Por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Victoria Jaramillo Zuleta, Ciudadana:

Muy buenas tardes a todos, agradezco la oportunidad que nos dan de presentar nuestro punto de vista sobre la forma en que se va a reformar la Ley de Propiedad Horizontal. Sobre eso pues he querido ilustrarme y también dar mi aporte sobre ciertos puntos, porque en realidad mi profesión es el turismo, yo trabajo en turismo, entonces tiene la parte en la que nos dicen que nos van a limitar el uso, goce y disfrute de nuestra propiedad, he consultado con varios abogados y me dicen que eso

es inconstitucional, que no nos pueden limitar cómo disfrutamos mientras que no hagamos algo ilegal y pues rentar nuestra propiedad a todas luces no es ilegal.

Ahora, viene una parte interesante y es el turismo y la historia del turismo, este Gobierno ha dicho que quiere fomentar el turismo, entonces resulta que si vamos a fomentar el turismo y lo vamos a democratizar, el alojamiento tiene que ser más democrático, resulta que el hospedarse en grandes hoteles fue parte del turismo cuando se inició el turismo, cuando vino el tren, entonces vino el tren y los nobles comenzaron a viajar con sus sirvientes y necesitaban hoteles y ellos eran los únicos que los podían pagar, hoy en día, ¿quiénes pueden pagar hoteles costosos? Las estrellas de cine, los políticos, los empresarios, el resto de la gente no los puede pagar. Entonces, tenemos también otra cosa, que el transporte sea democratizado, la gente ahora viaja en avión y viaja en bus y en carro y entonces la gente se mueve por todas partes y los medios para alojarse no alcanzan, no alcanzan, no hay en donde alojarse.

Entonces, los precios del alojamiento se vuelven inaccesibles al público, en épocas donde se necesita alojarse que son las altas temporadas, las convenciones, las épocas de estudio, dígame usted el caso de una señora que tenía que hacerle el tratamiento a su hijo en el Hospital Cardioinfantil, tres semanas, no tiene con qué pagar el hotel, no tiene, necesita un apartamento, dígame el caso de una persona que viene a hacer un seminario, un posgrado, no tiene con qué pagar el hotel, no puede hacerlo, entonces le estamos limitando a esa persona esa capacidad. Ahora, dígame el caso de una persona de clase media que quiere ir al mar con su familia, no puede, no tiene con qué pagar el hotel, pero sí puede rentar un apartamento en Santa Marta, eso sí lo puede hacer. Entonces, le vamos a limitar a la persona eso, se lo vamos a prohibir. Ahora dígame una cosa, el año pasado no murió una estrella de rock en un hotel cinco estrellas por sobredosis, claro que sí, claro que sí y mueren todo el tiempo, pero lo que pasa es que en los hoteles hay departamentos de relaciones públicas que sacan los cadáveres por la puerta de atrás, eso es lo que pasa, ¿por qué? Porque son industrias profesionales. Ahora lo que sí es importante es que nos regulen, en eso estoy de acuerdo, pero no que nos limiten, porque le quiten a la gente la posibilidad de viajar.

Presidente:

Bueno se creció la lista, pero todos van a hablar y todas van a hablar, no hay problema. Doña Blanca Ruth Caicedo Castro y se alista Gabriel Parra. Se puso buena la pelea acá, si o no.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Blanca Ruth Caicedo Castro, Ciudadana:

Buenas tardes a todos. Mi nombre es Blanca Ruth Caicedo, soy Administradora desde hace doce años, estamos en el día de hoy, no me voy a entrar mucho en el debate de la parte de turismo, porque vemos que todos tenemos diferentes opiniones, mi opinión también es que no estoy de acuerdo, precisamente por lo que decía de pronto algunos de mis compañeros, no es igual tener una persona cada ocho días al lado de mi apartamento, que tener una persona que así sea hace veinte años que me haga las mismas fiestas y las mismas rumbas todas las noches, uno conoce quienes son las personas que están al lado de uno.

Pero como no vine a entrar en debate, ni a que me peguen, sino que vengo simplemente a dar mi opinión, vemos, que hay un gran grupo obviamente de las plataformas, amo muchas plataformas porque las uso para mis hijos, precisamente como Uber y eso porque sé que son seguridad para mis hijos. Pero hay otra plataforma

que no estoy de acuerdo y es el turismo, que digo yo que cuando nos vendieron a nosotros nos vendieron y en ningún momento nos dijeron que los apartamentos iban a ser para turismo, yo decía en alguna ocasión en una de las Mesas, que nosotros conformábamos que si de ahora en adelante hacen los conjuntos residenciales y a usted le dicen es que así está establecido que va a haber turismo, que va haber Propiedad Horizontal, que vamos a estar los residentes de siempre, no hay problema yo compré así, que si es comercial yo compré así, pero de pronto lo que no admito es que nosotros tengamos que después de veinte años cambiar nuestro pensamiento y aceptar cosas que no deben ser, porque somos la minoría, porque dicen si completamos el setenta 70% pues ustedes no valen, resulta que es que cuando compramos todos pusimos la misma plata y debería ser que todos estemos al mismo nivel, pero bueno.

Una de las cosas que me atrae a mi precisamente de la Propiedad Horizontal, es la coadministración, en la Ley 675 en el Artículo 38 dice: que la Administración es nombrada por la Asamblea, órgano principal obviamente, pero resulta que en el artículo 50 dice: que el Consejo de Administración sí lo hay, que pues en todo conjunto ahora en día debe haberlo, entonces son los que nombran el Consejo de Administración. Entonces, creo que la Ley en ese espacio estamos haciendo controversia, porque en una nos dicen que es la Asamblea y en el otro Consejo de Administración, dependiendo lo que nosotros necesitemos entonces así mismo, hacemos la necesidad. Pensaría que la Ley deberíamos mirar cuál de los dos órganos en este caso preferiblemente sería la Asamblea de copropietarios, la que llevara el control, como llevar el control del Revisor Fiscal y como lleva el control de Consejo de Administración.

¿Por qué? Porque es que cuando nombramos cinco personas, lo que de pronto decía el señor Gonzalo, cuando nombramos cinco personas dentro de doscientas que hay, muchas veces ni nosotros mismos conocemos las personas que nombramos, no sabemos sino que el afán, pero nadie quiere pertenecer al Consejo de Administración y a última hora se meten cinco personas que a veces ni siquiera van a las reuniones de Administración, pero cuando necesitamos colocar a alguien hacemos contratos amañados, hacemos incoherencias en cuanto al personal de aseo, el personal de vigilancia, pero resulta que si el Administrador dice algo automáticamente cancelan los contratos. Entonces, vemos que hay una coadministración, algo que dice que supuestamente no debe haber.

Porque la Ley es clara y dice que no debe haber coadministración, pero cuando necesitamos la hay y es porque precisamente la Ley está muy abierta, no está cerrada ¿cuáles son las funciones de los Administradores? Y ¿cuáles son los de los consejeros? Resultamos siendo secretarios ahora en día, porque somos secretarios de los señores Consejeros y sino pues entonces no servimos, una cosa que si, por favor ya para irme, como estamos con la era digital, en alguno de los artículos dice: que las Asambleas Ordinarias o en las Asambleas Virtuales perdón, no se pueden aprobar dineros, cuotas extraordinarias, no se pueden aprobar sino que solamente se pueden aprobar presupuestos, pero proyectos nuevos y cuotas extraordinarias no se pueden aprobar, sería muy bueno que ya que podemos entrar a esta era, podamos también implementar que se puedan hacer, o sea todo lo que necesita una copropiedad y no solamente basarnos hasta cierto punto.

Presidente:

Muchas Gracias. Don Gabriel Parra y se alista don Germán López Ardila.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gabriel Parra, Gerente de Políticas Públicas de la Asociación Latinoamericana de Internet (ALAI):

Bueno, buenas tardes a todas y todos, buenas tardes Representantes, Subsecretaria, muchísimas gracias por la invitación a esta Audiencia. Mi nombre es Gabriel Parra, yo soy el Gerente de Políticas Públicas de la Asociación Latinoamericana de Internet (ALAI), ALAI es una asociación de empresas regionales de internet, con presencia fuerte en Latinoamérica y por supuesto acá en Colombia, dentro de nuestra membresía ustedes se van a encontrar empresas como Google, como Meta, como Tik Tok, como Mercado Libre y también por supuesto a empresas que se dedican a la intersección de la tecnología y los viajes, como puede ser despegar.com, Expedia o Airbnb.

Algunos de ustedes se preguntarán ¿qué hace una asociación de empresas de internet en una discusión de Propiedad Horizontal? Y bueno, hoy en día como bien ya lo dijeron otras personas, internet toca virtualmente todas las actividades económicas y por supuesto que la propiedad horizontal y las actividades que de ella se derivan no son una excepción. Una de esas actividades es el uso de la vivienda para alojamiento, hospedaje, lo que se viene llamando la vivienda de uso turístico, y sobre ese tema en particular es que yo quisiera referirme. Digamos que como principio general, nosotros desde ALAI estamos convencidos de que lo que resulte de la acumulación de estos Proyectos, tiene que ser amigable con las nuevas formas de hacer negocios, con la economía digital y con las herramientas digitales que tanto propietarios como usuarios, deciden usar por conveniencia o por necesidad y ante esto, nos encontramos hoy en día ante dos posibilidades que se nos presentan, por un lado está el Proyecto de ley número 205 del Representante Sánchez y por el otro lado está el Proyecto de ley número 282 de la Representante Velásquez. Y nos preocupa mucho lo que pueda resultar de ahí, porque básicamente presenta visiones que son irreconciliables, son opuestas.

Por un lado, el Proyecto 205 del Representante Sánchez, plantea en el artículo 73, que los servicios de hospedaje o alojamiento en la Propiedad Horizontal sean permitidos, salvo que se prohíban de manera expresa en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, esto por supuesto con algunas salvaguardas y con algunas formalidades, como que la propiedad o el inmueble sea inscrito en el Registro Nacional de Turismo, nosotros creemos que esta es la lógica que debe prevalecer, es decir, que el punto de partida sea permitir este tipo de actividades y que por supuesto ya sean las Asambleas, por acá alguna señora nos decía, yo no estoy de acuerdo con eso, eso es perfectamente válido, pero que sean las Asambleas las que se pongan de acuerdo y que tengan la autonomía la Asamblea de cada Propiedad Horizontal de decidir si es lo más conveniente para su comunidad o no. Nosotros creemos que este es un enfoque mucho más inclusivo a la economía digital, que además es coherente con la normatividad vigente en materias de turismo y que tampoco extralimita el objeto de la Ley.

Por el otro lado, tenemos el Proyecto 282 de la Representante Velásquez y este Proyecto de ley en el artículo 65 propone, que los servicios de hospedaje o alojamiento en la Propiedad Horizontal, deben estar aprobados de manera expresa en el POT, en el PBOT, en el EOT y en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal por mayoría calificada. Esto en otras palabras, quiere decir una prohibición de facto, es muy difícil para una persona digamos pequeña empresaria, que tiene una o dos propiedades y que se dedica a esto, que pueda obtener este tipo de permisos y pues claramente para nosotros eso

es una violación a los derechos a la propiedad privada, a la libertad de empresa y a la iniciativa privada. Nosotros creemos que digamos el uso legítimo que algunos propietarios quieran dar a sus viviendas y el abanico de ofertas que esto deriva en viajeros, en personas que hacen uso de estos beneficios, en el largo plazo le genera beneficios a la economía colombiana.

Entonces para resumir, en lo que respecta al servicio de hospedaje y alojamiento, tenemos por un lado una propuesta que es mucho más moderna, mucho más inclusiva y respetuosa, de nuevas formas en la economía digital y otra que, de manera muy restrictiva, plantea un esquema bastante prohibicionista. Nosotros creemos que un enfoque restrictivo no sería alguno bueno para el desarrollo económico de este país, mucho menos con las perspectivas económicas actuales y desde ya mi perspectiva personal como colombiano, yo creo que sería lo mejor para el país, adoptar obviamente de manera respetuosa con las comunidades, este tipo de negocios. Nuestro llamado, para cerrar, es que si se llega a dar una acumulación de estos proyectos de ley, que se utilice el concepto que está en el 205, que de nuevo es mucho más inclusivo, respetuoso, bueno, eso es una muy buena discusión que podemos dar, déjame terminar, pero con gusto puedo responder a eso, hay argumentos de inconstitucional sobre el uso también de la vivienda privada, perdón cierro, nuestro llamado es que si llega a dar una acumulación de los Proyectos, que se utilice lo que se plantea en el 205, que es muchísimo más moderno y razonable.

Presidente:

Gracias, ya estamos escuchando, aquí no estamos en un Control Político, cada uno hace su presentación tranquilamente, los estamos escuchando a todas y a todos, los proyectos ya están acumulados, lo que tienen que definir los Ponentes, es qué va a quedar de todo esto y obviamente para eso estamos escuchando los diferentes puntos de vista. Sigue don Germán López Ardila y se alista Nelson Aldemar Zúñiga Mendoza.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán López Ardila, Director de Asuntos Legales y Regulatorios de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones:

Bueno, muy buenas tardes para todos, por supuesto Subsecretaria, Representante un gusto estar acá con ustedes y también con los demás participantes de la Audiencia el día de hoy. El día de hoy también aprovecho para presentarme, soy Germán López, yo soy el Directo de Asuntos Legales y Regulatorios de la Cámara Colombiana Informática y Telecomunicaciones, somos una entidad sin ánimo de lucro que trabaja por la transformación digital de Colombia hace ya más de treinta años. La razón por la cual me encuentro el día de hoy con todos ustedes y por la cual tengo la fortuna digamos de compartir y escuchar también sus distintas visiones, es la necesidad de continuar avanzando, de continuar apostándole a la transformación digital, sobre todo como una herramienta para democratizar el acceso a servicios, como una herramienta para democratizar el acceso a ingresos de todos y cada uno de los colombianos. Creo que hemos visto cómo las plataformas digitales se han convertido en un elemento clave en ese proceso en distintos sectores de la economía, lo hemos visto en el sector de movilidad, lo hemos visto en el sector gastronómico, lo estamos viendo también claramente en el sector de servicios turísticos.

Hoy por hoy, las plataformas se convierten en una herramienta clave para que cientos, miles de colombianos puedan generar ingresos, puedan sacar provecho de sus distintas propiedades, de sus distintos inmuebles para prestarlos en servicios turísticos y creemos que eso es algo

importante y valioso que hay que continuar protegiendo también dentro de esta Ley de Propiedad Horizontal. Particularmente, nosotros también vemos y hemos trabajado también en el pasado, por ejemplo, en la Ley General de Turismo en la cual también tuvimos la fortuna de participar en el Congreso, que ya se está generando una reglamentación, que ya hay un Reglamento que está pensado para estos servicios turísticos y pensamos que es necesario a la hora de analizar esta Ley de Propiedad Horizontal también tener en cuenta ese bagaje.

Particularmente lo que nosotros vemos, es que a la luz de los dos proyectos de ley que se encuentran hoy por hoy acumulados, el 205 y el 282, claramente el 205 presenta una visión que es mucho más liberal y mucho más en línea con la democratización de las TIC, con la democratización de los servicios y con la transformación digital. Nosotros vemos ahí claramente y de una manera importantemente plasmada, ese deseo de cientos de miles de colombianos que hoy por hoy están utilizando plataformas para generar ingresos, en ejercicio también por supuesto de su libertad de uso de su propiedad privada, de libertad de empresa y libertad también en desarrollo de las innovaciones tecnológicas. Nosotros estamos y pensamos firmemente que este es el camino que hay que recorrer para permitir generar desarrollo económico en el país, como hemos visto que se ha ido generando en las últimas décadas a través de las plataformas digitales.

Por otro lado y es algo que creemos que también es importante poner sobre la Mesa, el Proyecto de ley número 282, incluye algunos puntos que nos llaman la atención desde las perspectiva constitucional, particularmente y creemos que es importante ponerlo de presente de una vez, apenas estamos comenzando el trámite en el Congreso, es que podíamos estar ante un artículo inconstitucional por no cumplir el principio de unidad de materia, claramente nosotros tenemos una Ley que está pensada para trabajar el tema de Propiedad Horizontal, pero esta incluye un artículo que trata sobre ordenamiento territorial, incluso simplemente para ponerlo sobre la Mesa, eso se trata en otra ley absolutamente distinta que es la Ley 388 del 97 y otras más.

Entonces, sí llamamos de presente, no solamente este llamado fuerte a la transformación digital, a continuar permitiendo a las personas generar ingresos, desarrollar a sus comunidades, desarrollar las economías locales que es una de las cosas más fuertes que tiene esta economía de plataformas y también, pues llamar la atención sobre que podría haber un vicio de inconstitucionalidad sobre este Proyecto de ley número 282, en lo que tiene que ver con ordenamiento territorial. Es eso muy brevemente, de nuevo muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias por el tiempo. Voy a seguir siendo exigente con el tiempo, mire les quería contar, cuando arrancamos la Audiencia había once intervenciones, ya han intervenido catorce y todavía faltan once más, está bien yo tengo hasta las 12:00 de la noche que es la hora judicial del Congreso para escucharlos a todas y a todos, no hay ningún problema, solo tengo una pregunta ¿El doctor Hugo Gamboa Sánchez del Ministerio del Interior está? Bueno quería saber si el Ministerio iba a intervenir. Listo, entonces tiene la palabra don Nelson Aldemar Zúñiga Mendoza y se alista Luis Felipe Ruiz Ruiz.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Nelson Aldemar Zúñiga Mendoza, Ciudadano:

Muy buenas tardes a estos apreciados asistentes a esta reunión. Lo que voy a expresar lo voy a expresar más o menos en tres minutos, es lo siguiente: primero pues felicitaciones obviamente a ese Proyecto que están presentando aquí la Comisión Primera, como bien lo

decía el doctor Alirio, pues aquí no se va a discutir tanto la parte jurídica, qué cómo se va a hacer o cómo no se va a hacer, porque ya esos estudios se han hecho, están los especialistas en eso y obviamente hay una distancia jerárquica, políticas que se respetan en este aspecto. Mi propuesta es la siguiente doctor Alirio, con mucho respeto obviamente a los que están presentando el Proyecto, sé que la temática es un poco dirigida hacia otro aspecto, pero en la filosofía se está buscando es el bienestar de la ciudadanía, de la comunidad y eso me parece muy importante, máxime teniendo aspectos y estadísticas como bien lo dice el doctor Alirio, en el sentido que el 74% de las personas vivimos en Propiedad Horizontal, fundamental ese dato.

Teniendo en cuenta eso, quería solicitarles muy encarecidamente a los Autores de este Proyecto, que por favor teniendo en cuenta los antecedentes, la historia, lo que ha pasado en la Propiedad Horizontal, sabemos muy bien que los seguros para proteger la propiedad están establecidos en la Propiedad Horizontal, no lo tenemos en las demás tipo de viviendas diferentes a las de Propiedad Horizontal, pero si nos ponemos a ver el cubrimiento que está haciendo estos seguros, prácticamente es muy poco. Queríamos solicitarles muy encarecidamente, si lo pueden considerar a su sabia consideración, a su sabio conocimiento, de que se establezca un seguro obligatorio para la protección de la vivienda, sé que de pronto podría ser otro Proyecto, pero si se puede agregar teniendo en cuenta la filosofía de que es la protección también de la ciudadanía, la protección de su patrimonio, la protección de sus bienes.

Hoy por ejemplo por la mañana ocurrió una catástrofe, todos lo conocemos, pero quién les va a garantizar como los señores de Medellín por decir algo, se les cayeron las torres y nadie ha respondido, ni el Gobierno, ni los Ingenieros que hicieron eso, no tenemos un seguro, que nosotros mismos podamos tener un seguro, obviamente manejable, ojalá que no sea subsidiado por el Gobierno, pero tengamos ese seguro obligatorio para la Propiedad Horizontal, no nos dejemos manejar por el simple articulado donde está la Ley 675, que dice que sí va a proteger la propiedad, la copropiedad, pero realmente eso no está resultando efectivo ni benéfico, la única forma sería teniendo un seguro, así como se ha hecho en otros países como Chile, Perú, México, Brasil, donde existe por ejemplo seguros contra incendios y terremotos.

Estamos en una zona, ustedes saben muy bien muy peligrosa, por hablar de una ciudad, Bucaramanga es de las ciudades propuestas de acuerdo a los estudios científicos, más peligrosas del mundo susceptible de una catástrofe de terremoto, estamos en la Cordillera de los Andes, todo eso lo conocemos y entonces muy respetuosamente les solicitamos que se considere eso, inclusive, perdón que hable en otro aspecto, sería un buen negocio para las compañías de seguro, pero un negocio excelente y ese manejo se puede dar obviamente ofreciendo unos programas que sean asequibles para las personas y a asegurarle su terruño, cualquiera que tenga su terruño o su palacio mediante este mecanismo. Termino y sigue el doctor Alirio que iba a decir algo.

Presidente:

Gracias. Sigue el señor Luis Felipe Ruiz y se alista don Jorge Enrique Hernández.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Luis Felipe Ruiz Ruiz, Ciudadano:

Gracias, muy buenas tardes. Yo realmente vengo es en pro no de una Reforma, yo pienso desde el conocimiento que tengo de la Ley 675 que son ajustes, y a eso me voy a referir y quiero referirme señores Representantes, a hacer dos propuestas concretas, soy experto en área de

comportamiento humano, soy psicólogo, soy conciliador en equidad de la Universidad Nacional, entonces, tengo conocimiento. Considero que todos los aspectos que aquí hemos escuchado y que sabemos que contempla la Ley 675 desde la parte normativa, la parte jurídica, la parte técnica, la parte social, todo, absolutamente todo, todos los aspectos tienen que ver con convivencia, todo es convivencia créanme, nosotros, digo nosotros mis compañeros que somos conciliadores en la localidad Engativá, abrimos el 18 de enero nuevamente el punto, el PAC se llama, Punto de Atención Comunitaria y de ese día a la fecha, lo que hemos atendido son conflictos en Propiedad Horizontal, de la parte administrativa, de la parte de los vecinos, de la parte con la administración, de lo que ustedes quieran.

He escuchado muy atentamente algunas propuestas, que será si se incluyen otras propuestas de esas, o sea más conflictos, por favor. Entonces, hay una cosa bien importante, he propuesto la veeduría y es por escrito, la veeduría ciudadana en Propiedad Horizontal eso como parte de la participación, este es un espacio de participación ciudadana, pero tenemos que promoverla, bienvenidos los jóvenes a la participación ciudadana en Propiedad Horizontal y eso es lo que se necesita, aspectos nuevos, nuevas mentes, nuevas propuestas y eso es participación. Entonces, la veeduría ciudadana sería un gran aspecto.

Lo otro es referente a la parte de la convivencia, lo decía el señor Polanco, créanme que la Ley habla de unas personas propietarias para que sean del comité de convivencia, la verdad discúlpeme con todo el respeto no sirve esa figura, no sirve por que no están capacitados, o sea no tienen las competencias, nosotros los conciliadores en equidad de Bogotá, porque hay muchos conmigo, estamos en capacidad por ejemplo de entrenar, capacitar y desarrollar las competencias de esas personitas ¿Para qué? Para cubrir la convivencia, la convivencia para la Paz precisamente, para la Paz. Lo otro es que quisiera decir lo siguiente, ya hemos empezado, nosotros independientemente, o sea nos han facilitado el Ministerio de Justicia para promover con la comunidad, con los jóvenes, con los niños, con los adultos, en los colegios, en las instituciones educativas, esta parte de la convivencia y ahí es donde tenemos que empezar a promoverla para que se pueda vivir en comunidad, en comunidad en Propiedad Horizontal y eso es lo que quiero yo resaltar señores Representantes que quede incluido en este Proyecto, la convivencia por encima de todo, de verdad créanme, ese es el gran problema y eso es lo que nos tiene muchas veces porque pensamos diferente que bonito, pensamos diferente, pero a veces nos cuesta dificultad ponernos de acuerdo. Entonces, bienvenidos los ajustes, no la Reforma de esta Ley 675. Gracias señor Presidente.

Presidente:

Muchas gracias, le damos la palabra a Don Jorge Enrique Hernández y se alista Jacqueline Gil Rey.

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

Muy buenas tardes damas y caballeros, es un gusto estar en esta reunión, cordial y respetuoso saludo en primera instancia para los honorables Representantes tanto a los presentes como a los ausentes, aquí es donde vemos la importancia que nos da el Congreso de nuestra República. Qué bueno escucharlos a todos ustedes y qué bueno que hayan estos escenarios de participación, en donde en realidad se escuche con mucha atención a las personas que estamos participando, a los que venimos en representación de los administradores, de los residentes, de los propietarios en Propiedad Horizontal. Ya han

hablado aquí en muchas oportunidades de un problema grave y lástima que no está el señor Alcalde Local acá presente, a quien le hago un llamado, ya se lo hice en alguna oportunidad y me tocó al estilo Congreso, hablarle a la silla vacía, porque a pesar que estaba citado por los entes de control, él no se presentó.

¿Cuál es la grave problemática que hay en este momento?, por lo menos en Bogotá y sé que a Nivel Nacional también lo hay, las representaciones legales de nuestros sufridos administradores, no se expide por las Alcaldías respectivas, se demoran más de seis meses, aquí nos decían que un mes, dos meses, no, yo conozco casos en donde se han demorado más de los seis meses y mientras tanto todos cruzados de brazos esperando que el administrador haga, pero como puede hacer algo el administrador en su copropiedad, si no puede sacar un solo centavo de las cuentas que están en los bancos y mientras tanto el sistema financiero sí nutriéndose. Y la Ley nos obliga a pagar nuestras expensas porque o sino nos cobran los intereses moratorios.

Ahora, que rico démosle duro a esos ineptos administradores que no hacen nada, que vienen aquí a vegetar, démosle duro, por eso coloquémosle unas sanciones durísimas, diez veces más duro que lo que se sanciona a un abogado o a cualquier otro profesional. Ahora ¿En dónde están nuestros honorables Parlamentarios hablando sobre la idoneidad del administrador? ¿En dónde están ustedes señores Representantes preocupándose por ese tipo de cosas?

No reglamentemos más Leyes preocupémonos, perdón no expidamos más Leyes, preocupémonos por reglamentar las que ya existen, en la 675 que la gran mayoría de nosotros medio la conocemos, yo no la conozco totalmente, pero veo que no se habla nada de idoneidad, el Gobierno no lo ha reglamentado, no se habla del famoso IBC, tampoco lo ha reglamentado, muchísimas cosas que en veinte años de existencia de esta hermosa Ley, ya el Gobierno debería haber reglamentado desde hace mucho tiempo y digo que es una hermosa Ley porque en países latinoamericanos, como se decía anteriormente la admiran, la respetan y la toman como modelo para elaborar sus propias normas y lo digo concretamente Venezuela, México, Panamá, creo que Costa Rica han tomado esta hermosa Ley como modelo para hacer sus propias normatividades.

Para los que no me conocen mi nombre es Jorge Enrique Hernández, coloquialmente me conocen como Jorge Enrique H el Caballero de la PH, en mi canal de YouTube, si suena algo chistoso el mote que me han colocado, pero por algo se ha colocado y le doy honor a ese sobrenombre, en mi canal de YouTube hay testimonios de personajes de los países que he mencionado, en donde se habla más a profundidad de este detalle. Ahora, Jorge Enrique Hernández compró su apartamento en un conjunto residencial, por qué me lo tienen que venir a cambiar por un hotel de un momento a otro, ¿Estamos con estos Proyectos de Reforma abriendo los hoteles al sector hotelero? Por favor ya la tienen abierta para eso están los hoteles grandes, buenos, bonitos y baratos que existen hasta en los municipios más pequeños de todo el territorio nacional.

Qué bueno que se está dando la presencia de la conectividad, las plataformas han existido desde hace muchísimo tiempo, ¿qué nos preocupa? Nuestra calidad de vida, nuestra seguridad y más que nada la seguridad de nuestros hijos, porque no sabemos quién va a llegar a vivir al frente y por lo menos con un arrendamiento tradicional como lo han denominado anteriormente, sabemos que tenemos alguien a quién reclamarle y lo más importante no lo he podido, ya para cerrar, no lo he

podido ver en estos Proyectos de Reforma, mal llamada Reforma a la Ley 675, la capacitación, ¿En dónde se habla de la obligatoriedad de todos nosotros de recibir una capacitación mínima para cuando vamos a recibir en Propiedad Horizontal? No obligamos a las constructoras a dar estas capacitaciones, por favor incluyamos eso y llamemos a las constructoras a que nos colaboren entre comillas con el negocio que ellos están haciendo, nosotros compramos en Propiedad Horizontal.

Tenemos derecho a saber a qué nos vemos enfrentados cuando vamos a vivir en Propiedad Horizontal, no como me pasó a mí y a muchos de ustedes, que llegamos por la facilidad, deslumbrados porque vamos a vivir en un conjunto cerrado y las constructoras ni siquiera nos entregan un conjunto cerrado, sino un conjunto donde los mismos apartamentos son la fachada externa y estamos sometidos a la inseguridad de la calle. Damas y caballeros, muchas gracias.

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

Buenas tardes a todos, mi nombre Jacqueline Gil Rey, actualmente soy Consejera Local de Propiedad Horizontal aquí en Suba y Consejera Distrital. Pues he estado atenta escuchándolos a todos, pienso que la Ley 675 de verdad está muy completa, nosotros necesitamos es que realmente pongan el ente de control y vigilancia que no lo tenemos, es muy importante. Y yo comentaba el otro día, que es muy triste llegar a que se den los inconvenientes en los conjuntos, yo administro Propiedad Horizontal y nosotros los administradores perdemos porque sí, porque no y porque también y si el administrador tiene conocimiento malo, ¿por qué? Porque si usted sabe mucho a los consejeros no le sirve, ¿Por qué? Porque escuchaba a alguien que exponía acá y decía, los consejeros hacen firmar al administrador, es que el administrador que firme algo que no debe de firmar es porque no tiene el conocimiento, porque es que el que responde es uno, uno responde por todo, al administrador todos quieren decirle qué tiene que hacer, todos, pero el único que responde es el administrador.

Entonces, yo sí invito de verdad a que se regulen a los consejos de administración, porque hay muchos consejeros que ingresan lamentablemente a hacer su santa voluntad y si el administrador, yo siempre he dicho, un administrador que llegue a administrar un conjunto para un grupo pequeño no sirve, usted tiene que administrar para los quinientos sesenta, en el caso mío, propietarios, el día que a mí me toque administrar para un grupo pequeño prefiero no administrar. Entonces, yo sí pienso el día que se regule bien tanto al administrador, como al consejo, como los propietarios ¿Qué pasa? Llegan a vivir en Propiedad Horizontal pero no conocen que es la Propiedad Horizontal, no conocen los deberes, solamente saben exigir, pero no saben dar. Entonces, todos los problemas son por convivencia porque no hemos querido comprender que si la persona piensa diferente a mí es otro y yo debo respetar que él piense diferente, los problemas de convivencia son muy grandes.

En cuanto a las representaciones legales, como digo yo, todo exceso es malo, porque existen Alcaldías que sacan las representaciones legales así con cantidad de errores y hay otras que revisan ya demasiado y es tanto lo que revisan que no saben revisar, que tiene el documento y vuelven y lo piden, entonces yo pienso que es más como una capacitación que exista y es mejorar lo que hay, no dañar lo que tenemos. Y el tema de la vigilancia por favor también en cuanto a las empresas de vigilancia, yo ruego tanto que se mire el tema, como eso está reglamentado por la Supervigilancia, por ejemplo en La Campiña los conjuntos son muy pequeños, treinta y cuatro casas, treinta

casas, como tenemos que cumplir con lo que dice la Ley porque o si no nos multan, las cuotas de administración son demasiado costosas porque los conjuntos son muy pequeños, entonces que se logre mirar ese tema, de que no es justo de que una casita en un estrato cuatro, que valga por ahí trescientos millones, pague quinientos, seiscientos mil pesos de administración. Muchas gracias, Dios los bendiga a todos y pues eso era mi aporte.

Presidente:

Gracias a Doña Jacqueline. Sigue Germán Ricardo Nieto Espejo y se alista don Hernán Tiberio Correa.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Ricardo Nieto Espejo:

Gracias Doctor Alirio, muy amable. Bueno llegue al muro de los lamentos, ¿no?, por ahí escuche de que estas Audiencias Públicas se habían convertido en el muro de los lamentos, porque infortunadamente todo mundo viene a traer sus problemas puntuales, de pronto los que crea convenientes para cada caso particular y tratando de buscar una solución de ello, yo creo que estas Audiencias Públicas no tienen ese objetivo y por el contrario hemos perdido el norte, el norte de estas Audiencias es precisamente hacer aportes, aportes frente al tema de la actualización, de la modernización de la Ley 675. Como lo he escuchado aquí, todos han hecho énfasis en que la Ley 675 es una Ley de las más completas de Latinoamérica, incluso referente en otros países y eso es cierto.

Entonces, por lo tanto no tenemos por qué estar reviviendo proyectos de ley que ya se habían hundido, por ejemplo este 301 que presento el doctor José Jaime Uscátegui, muy respetable y de pronto con toda la buena intención, pero ese Proyecto de ley ya se había hundido, incluso en primera y segunda paso con el 511 con unas reformas ya de fondo y ya quitando todo estos micos como dijo el Senador Toro, de que no era un mico sino un orangután el que nos estaban intentando meter con la vivienda turística. Entonces, esos son temas que ya hemos discutido, llevamos dos años y más, discutiendo exactamente lo mismo y escuchando exactamente las mismas cosas y no se están haciendo los aportes que realmente se necesitan, para que haya una actualización y una modernización de la Ley.

Yo siempre he insistido, que la Ley no es tanto modificarla, sino actualizarla y de pronto su Decreto Reglamentario, decirle al Ejecutivo que hiciese, que expidiese ese Decreto Reglamentario que nos está debiendo hace veintidós años, con eso se solucionarían muchísimas cosas y sobre todo, lo que se debe hacer es tener en cuenta y crear ese organismo de inspección, control y vigilancia que tanta falta le hace a la Propiedad Horizontal que es la que ha causado tanto daño, porque todo mundo ha sacado provecho de esa situación de que la Ley aquí es un juramento a la bandera, en todos los aspectos, tanto a nivel policivo, a nivel judicial se presenta esa impunidad y yo siempre lo he dicho y lo seguiré diciendo, aquí no necesitamos derogar la Ley.

El 205, miremos lo que dice al final “deróguese todo lo que exista”, nuevamente se retomó lo del 301, con eso, ¿qué quiere decir? Que la Ley 675 va a ser derogada, con lo que salga ahorita con el nuevo Proyecto, que ya parece que lo unificaron, pero en estas Audiencias debería estarse discutiendo más el tema del articulado, de cuál es el articulado que hay en uno y en otro, porque nosotros estuvimos en la Comisión Accidental durante dos meses trabajando, perdón, trabajando hasta altas horas de la noche, discutiendo todos estos temas y buscando y concertando con la comunidad lo que mejor convenía para la Propiedad Horizontal. Entonces, yo no veo el desgaste aquí que nos estemos rasgando las vestiduras

porque haya o no haya al interior de la vivienda vivienda turística, o que haya otros aspectos que van a favorecer a unos grupos específicos. Tenemos es que luchar porque la Propiedad Horizontal redunde en beneficio de toda la comunidad sobre todo del primario, sobre todo del residente, sobre todo de los que viven en Propiedad Horizontal, que es desde el propietario hasta las personas que residen en ella.

Igualmente, se habla de la capacitación y también es muy importante esa capacitación y ya está también normado y está con leyes, tenemos las instancias de la Ley de Restaurativa, Inclusiva y Transicional que existe ya, ¿por qué no la aplicamos en Propiedad Horizontal? En esta Comisión quedó establecido, en el 282 quedo establecido que para ser miembro de un consejo de administración y sobre todo y en especial del comité de convivencia, se debe hacer una capacitación precisamente en base a esta nueva ley, para que la gente tenga de pronto la capacidad de poder dirimir esos conflictos que se presenta en la propiedad horizontal y con eso descongestionáramos los estrados judiciales. Muchas gracias.

Presidente:

Don Hernán Tiberio Correa y se alista doña Nadia Catalina Segura.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernán tiberio Correa Moreno, Administrador de Empresas:

Muy buenas tardes para todos, doctor Alirio buena tarde, Mesa Directiva buena tarde. Mi nombre es Hernán Tiberio Correa Moreno, soy administrador de empresas como profesión, soy el encargado en los últimos tres años por parte de la Gobernación de Cundinamarca, impartir capacitación a los entes de Gobierno, ya sea al Alcalde o sea el delegado que este haya asignado para la inscripción y posterior representación legal, la expedición. Hoy en día hago un llamado como lo hice la vez anterior, a la tolerancia, al respeto inicialmente y a la unidad de todos nosotros los que amamos la Propiedad Horizontal. Aquí hablamos dos grupos, el de 205 y el de 282, busquemos que le saquemos el jugo a cada uno, lo mejor, hagamos un consenso, busquemos dos grupos donde podamos discutir y llegar a un acuerdo, pero que supla las necesidades de la Propiedad Horizontal, esa es la tarea que hay que hacer y eso lo propuse la vez anterior.

Hoy mi aporte, hoy hablamos de la participación comunitaria, hablamos de la inclusión, hablamos de capacitación, hablamos de adaptación, hablamos del conocimiento y la formación ideal ¿De quiénes? De nuestros hijos, que también hacen parte de la Propiedad Horizontal y no hemos contado con ellos absolutamente para nada en los dos Proyectos, ni siquiera en la Ley. Hoy quiero solicitarle se tenga en cuenta doctor Alirio, adicionar el artículo 53A de la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

“Los edificios o conjuntos de uso residencial o mixto contarán con un consejo juvenil, integrado por tres o cinco jóvenes entre los 12 y los 17 años, con sus respectivos suplentes.

Parágrafo 1°. El consejo juvenil será designado por reunión de los mismos jóvenes de la copropiedad en presencia del consejo de administración de lo cual quedará en acta, la cual será publicada a toda la copropiedad.

Parágrafo 2°. El consejo juvenil intervendrá en todos los actos, eventos y actividades dirigidas a estos mismos, tendrá como funciones las que conlleven al cumplimiento de lo reglado en la Propiedad Horizontal, buen comportamiento y compañerismo.

Los miembros del consejo juvenil de la Propiedad Horizontal serán elegidos por una vez y reelegidos por

única vez por periodos de un año, la capacitación correrá por cuenta de la Propiedad Horizontal”.

Esto es, no hay como entre los mismos jóvenes, como ponerlos a que ellos mismos se regulen, da resultado, hagamos las pruebas en cada conjunto, da resultado. Cuando colocamos a los líderes, aquí el que decimos nosotros el más cansón, el más hiperactivo, pongámoslo a trabajar a favor de la administración y verá que da resultado, eso lo he probado ya con ejemplos en las propiedades donde he estado. Esta es mi intervención, muchas gracias, le haré llegar los aportes al correo doctor Alirio.

Presidente:

Muchas gracias Hernán. Doña Nadia Catalina Segura y se alista don Libardo Melo Vega.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Nadia Catalina Segura, Prestadora de Servicios Turísticos y Administradora de Propiedad Horizontal.

Buenas tardes a todos y a todas. En este tema de la vivienda turística, es muy difícil no ser repetitivo, yo quiero hablarles como una persona que además de ser prestadora de servicios turísticos también ha trabajado como administradora de Propiedad Horizontal. Yo entiendo perfectamente todas las aprensiones que puede haber con respecto al tema, entiendo el temor que puede generar un tema desconocido y siento que muchas de las dificultades que hay en este momento son por errores de comunicación, me parece que es superimportante que los administradores y las personas relacionadas con la Propiedad Horizontal, tengan conocimiento de las regulaciones que actualmente rigen a los prestadores de servicios turísticos, porque no son pocas, es mucho más fácil tener dificultades con una persona en arrendamiento convencional que con un prestador de servicios turísticos.

Un prestador de servicios turísticos tiene la obligación de sacar el Registro Nacional de Turismo, tiene la obligación de registrar ante la plataforma de migración a los extranjeros que se hospedan, tiene la obligación de tomar nota de los números de identificación, la dirección, los teléfonos, la ciudad de procedencia y de destino de cada persona que se hospeda en el sitio. Entonces, es mucho más fácil tener un control en una vivienda turística que en un apartamento por renta convencional. Adicionalmente, pues esto se ha vuelto el modus vivendi de muchas personas, es mucho más tranquilo, yo he tenido que rentar también por renta tradicional y les puedo decir con toda certeza que es mucho más tranquilo rentar por rentas cortas, las plataformas ayudan a hacer verificaciones de identidad también, las personas que llegan tienen doble verificación de identidad, tienen que coincidir los datos de su identificación con los de las tarjetas de crédito y sus documentos, o sea que esto es un tema absolutamente seguro, yo entiendo que este tema es muy nuevo para muchas personas, pero si lo conocen un poco van a darse cuenta que es muchísimo más seguro y más tranquilo.

Y adicionalmente, también hay un punto de conciliación posible entre los prestadores de servicios turísticos y los administradores, personalmente trabajé administrando propiedades para un edificio de doce apartamentos, en donde se hizo el compromiso que estos apartamentos hicieran un pago adicional de la administración y ese pago adicional permitió construir una rampa para que entrarán los carros de mercado, para que salieran las sillas de ruedas, permitió construir una zona infantil, porque eran tres apartamentos, lo que yo veo es que aquí simplemente hay personas con muchas cosas seguramente en común y algunas pocas diferencias, que pueden zanjarse fácilmente si nos ponemos de acuerdo.

Los invito a todos a que traten de conocer el otro lado, yo como fui administradora sé las preocupaciones que esto puede llegar a tener, pero también les puedo decir que es muy fácil exigir y es muy fácil generar un control e incluso mucho más fácil que con un arrendamiento convencional. Gracias.

Presidente:

Gracias Catalina, no se vayan que quedan poquitos ya. Don Libardo Melo Vega y se alista don Juan Camilo Vargas.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Libardo Melo Vega, Prestador de Servicios Turísticos:

Buenas tardes honorable Representante, buenas tardes a todos. Mi nombre es Libardo Melo, vengo también a hablar de la vivienda turística, ya se ha dicho creo que casi todo, voy a dar un pequeño resumen. Llamar la atención honorable Representante, digamos a lo que se ha dicho acá ya en varias oportunidades, lo que toca es llegar a un consenso que nos permita convivir a los diferentes sectores de la economía y a los diferentes sectores de la población, tanto propietarios como residentes de Propiedad Horizontal, porque de lo contrario de prohibir las rentas vacacionales en Propiedad Horizontal iría en contra de un derecho fundamental, que es un derecho de todos, que está protegido por la Constitución Política de Colombia que es el derecho a la libre competencia económica y a la libre empresa, es el artículo 333 de la Constitución Política de Colombia, que me permito leerlo textualmente: “La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos sin autorización de la ley, la libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades”.

Como bien lo han dicho, ya todas las otras personas que han intervenido, nosotros tenemos muchas responsabilidades, tenemos registro RNT, impuestos, tenemos muchas responsabilidades hoy en día. Entonces, por eso llamo a los Ponentes de este Proyecto a que pues tengan en cuenta el Artículo 333, que nos protege a nosotros como protege a todos los ciudadanos de Colombia. En esa medida, estoy de acuerdo con el Proyecto del Representante Sánchez, donde dice que está permitida la vivienda turística a menos que se encuentre prohibida expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ahí le agregaría un renglón, que pues protegería a todos los residentes y nos protege también a nosotros como prestadores del servicio también, que es que se prohíba, pero siempre y cuando se afecte la convivencia dentro de la Propiedad Horizontal, porque de otra forma no habría como tener que nos prohíban nuestro ejercicio libre de la libre empresa. Gracias.

Presidente:

Muchas gracias. Don Juan Camilo Vargas y se alista Paola Gutiérrez.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Camilo Vargas, Director Ejecutivo de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales (ASOHOST):

Bueno, un saludo a todos los participantes en esta Audiencia, un saludo al Representante Alirio y a los Representantes que no pudieron asistir. Mi nombre es Juan Camilo Vargas, soy el Director Ejecutivo de ASOHOST la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales, vengo representando a un sector amplio de la sociedad de la economía y es el sector de la vivienda turística, hoy ya hemos tenido varias intervenciones de miembros de este sector, y pues yo voy a ser muy breve.

Aquí voy a ser un llamado muy importante, porque sabemos que estos Proyectos de Ley se van a fusionar y se van a sacar los aspectos más importantes de cada uno de los Proyectos de Ley, pero es fundamental para la toma de las decisiones por parte de los Representantes, que tengan una asesoría técnica de expertos, específicamente hablo en el aspecto de la vivienda turística, ¿Por qué? Porque no simplemente podemos llegar y bueno estamos tomando la nota de todas estas intervenciones y demás, pero esto tiene que basarse en las cifras, en las estadísticas, en las metodologías adecuadas, esto es supremamente importante, nosotros como Asociación nos podemos a disposición de los Representantes con un grupo de expertos, para hablar realmente y abordar esto de la manera adecuada.

También invitamos al sector de los administradores, que son los que han tenido las objeciones más fuertes a que se reúnan con nosotros, a que conciliemos, a que hablemos, a que aprendamos colectivamente, porque las participaciones más fuertes en contra de la vivienda turística han sido parte por el sector de los administradores. Entonces, es muy importante conciliar, aprender colectivamente e intercambiar conocimientos, yo pienso que este es el llamado fundamental, nosotros estamos como sector de la economía, como sector de la sociedad, como sector de la Propiedad Horizontal, abiertos al diálogo, tenemos que encontrar puntos de conciliación ¿En pro de qué? En pro sin lugar a dudas de la convivencia, sin lugar a dudas de la seguridad dentro de las Propiedades Horizontales, son más los aspectos beneficiosos que nos trae la tecnología en torno a la seguridad, que los aspectos negativos, entonces estoy hay que tenerlo en cuenta y no puede ser dejado a un lado. Espero que en las próximas Audiencias estemos de la mano con los administradores y ya tengamos puntos en común, que nos podamos reunir y que ya haya unas posturas un poco más desarrolladas. Muchas gracias, eso era básicamente lo que quería mencionar.

Presidente:

Paola Gutiérrez y Andrés Rodríguez, ¿creo que iban a hablar juntos? Van a hacer un dúo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Paola Gutiérrez, Prestadora de Servicios Turísticos:

Buenas tardes, mi nombre es Paola Gutiérrez. Primero que todo me gustaría saber, ¿quiénes de aquí han intentado emprender alguna vez? Varios, bueno, pues para mí no existe los grandes o pequeños emprendedores, todos aquellos que han intentado alguna vez hacer empresa saben lo difícil que es. El día de hoy nosotros venimos el nombre de la empresa que llevamos construyendo dos años y medio, una empresa que se creó gracias digamos al tema de operación turística en plataformas digitales.

No solamente hacer empresa es difícil, sino siendo joven, siendo mujer, sin capital inicial, al inicio tuvimos que tener dos trabajos al mismo tiempo para hacer la empresa que al día de hoy tenemos y estamos muy orgullosos de ella. Si, hay muchas empresas en el mundo que se han ido, que van a venir, no importa, la empresa no importa, lo que realmente importa es que cada vez que una empresa se crea se logran empleos a través de ella, gracias a todo el trabajo que hemos tenido en estos dos años y medio, actualmente contamos con la administración de sesenta propiedades y gracias a ello, en este momento tenemos a ocho empleados directos en la empresa, mujeres cabeza de familia todas, adicional a eso, tenemos veinte o más empleos indirectos entre auxiliares de servicio, toderos, las personas que nos trabajan en la lavandería, son muchísimas personas las que se han visto beneficiadas del trabajo que hemos hecho en estos dos años.

Treinta de esas sesenta propiedades, treinta de las que administramos son por operación turística, podrían ser más, pero digamos que las administraciones sobre todo las que son tal vez un poquito más antiguas, son muy restrictivas a la hora de permitir los alojamientos temporales. Nosotros aquí no venimos con la idea de que obligatoriamente lo tengan que hacer, pero lo que si queremos es desmentir muchos mitos y digamos que hacer entender a las personas que con lo que se está creando con las plataformas tecnológicas, es mucho más grande que lo que realmente se está perdiendo. Siempre estaremos de acuerdo en que se reglamenten las actividades económicas que surgen con estas nuevas tecnologías y bueno, lo más importante es que empresas como nosotros que además están surgiendo muchas, puedan trabajar de la mano con la copropiedad, para que puedan tener las reglamentaciones suficientes para que no haya peligro en ningún momento y que la convivencia sea lo más amena posible, entre los que son digamos que personas que están todo el tiempo y personas que son temporales.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Andrés Rodríguez, Prestador de Servicios Turísticos.

Buenas tardes, ¿cómo están? Mucho gusto soy Andrés Rodríguez, yo soy un hombre de pocas palabras, entonces las escribí. Bueno, nosotros somos socios, constituimos una empresa juntos, que es una operadora turística, bueno básicamente queremos que con nuestra voz y la de todas las personas que trabajan directa o indirectamente en esta labor, hacer un llamado al análisis profundo de los beneficios que trae, queremos ser parte activa en todo el proceso que conlleva explicar situaciones o desvirtuar mitos dentro del desarrollo de la operación, basada en la experiencia valiosa y en la práctica que hemos tenido durante más de dos años y medio con diferentes propiedades y la idea es que juntos lleguemos a un punto medio que funcione para todas las partes. Gracias.

Presidente:

Bueno, buenas tardes nuevamente, yo creo que es muy importante estas Audiencias y me gusta que la hagamos acá en la localidad de Suba, en el barrio, faltaron más vecinos de aquí de la localidad, pero lo importante es que fueron veintiséis intervenciones con muchísimas propuestas. Yo realmente no sé qué va a pasar en el Congreso, en la Comisión Primera somos cuarenta y cinco en Cámara, en la Plenaria somos ciento ochenta y siete, ochenta y ocho, en Senado ciento nueve creo que hay ahorita, entonces pues estos temas van a tener un gran debate y obviamente es muy importante escuchar a la gente, porque así uno puede tener una mayor percepción de lo que la gente quiere y necesita. Y lo que necesitamos es vivir en paz, vivir en convivencia y que todos seamos felices ahora que vivimos,

En mi edificio hay todos los problemas también, el problema de las inmobiliarias, yo vivo en un edificio que teóricamente no había tenido ningún problema y a veces me levanto a bañarme y no hay agua caliente, porque el tubo bajante la que entregó el edificio lo entregó mal, un tubo de una de las torres y no es un estrato digamos popular, de vivienda vis. Entonces, está claro que el tema de la entrega de las áreas comunes todo eso es un chicharon impresionante y son las inmobiliarias las que tienen que mirar cómo responden con los usuarios. Yo sé el problema de los administradores, ojalá podamos tener un día nacional del administrador, también los veo a veces divididos, porque a veces dicen profesionalicemos el administrador, pero entonces que le paguen bien cierto, para que le den más responsabilidades y le pongan más cargas, bueno.

Creo que lo del órgano de control es muy importante, lo de una Superintendencia o que las Alcaldías lo hagan

o que alguien lo haga pero que lo haga bien, en todos lados hemos recibido las quejas de las Alcaldías con los reconocimientos de los representantes legales, porque dejan bloqueadas las administraciones de los diferentes conjuntos y obviamente ese es un problema. Esta el tema de regularización de funciones de todos los actores, que plantearon aquí tanto la asamblea, el consejo de administración, el administrador, bueno. Esta el tema que no es pacífico de las plataformas, que insisto es en todos los temas, ahorita se va a dar el debate por ejemplo de las webcam y de las plataformas de este tipo de actividades y de si eso es trabajo o no es trabajo o qué, bueno.

Todo el tema de la resolución de conflictos, es una sociedad con muchísimos problemas, pero es una sociedad que también cambió mucho con la pandemia, ahora se utiliza mucho el trabajo en casa, el teletrabajo, todos estos mecanismos que también hay que regular y si pasamos cada vez más tiempo en la casa, pues con mayor razón debemos tener menos conflictos para poder vivir felices en los conjuntos. El tema de la reglamentación, hay puntos que hay que reglamentar, yo insisto en que podemos recibir todas las propuestas que ustedes tengan, los estudios, los análisis. El tema de los puntos de acopio de basuras y reciclajes, yo uso las tres bolsas, pero cuando yo voy al Shut de allá de mi edificio, eso revuelven toda esa vaina, o sea lo mismo da que uno individualmente recicle, si no hay una política realmente macro de reciclaje, pero obviamente estamos enterrando la plata, estamos enterrando treinta y ocho toneladas diarias de residuos que podrían ser utilizables en un 80%, y apenas estamos re utilizando el 17%, eso es un drama ambiental, yo espero que mis nietas no tengan que andar con un tanque a las costillas y una máscara para poder salir a la calle y eso tiene que ver con lo que ustedes proponían acá.

Los temas sancionatorios, las alcaldías no le quieren meter al tema, ese es un problema, lo de la política pública de la administración, bueno hay muchos temas que son importantes. El tema que está aquí que más resaltó entre el uso turístico, la renta temporal o con las otras rentas, que tendremos que discutirlo a partir de los diferentes puntos de vista que hay sobre el tema y bueno son muchos, muchos muchos temas. El tema de los seguros, que uno a veces recibe quejas también de los administradores, ¿en qué se gasta la plata de la administración de un edificio? En celadores, 70%, 80%, hay conjuntos donde el 90% se gastan en vigilancia.

El tema de los seguros, que eso es otro tema que también y que los seguros cuando van a pagar no responden, todo eso toca mirarlo y obviamente hay que mirar eso de los seguros, porque si son generalizados deberían ser baratos para que la gente pueda acceder a ellos y halla una cobertura y una protección. Entonces, todo esto tendremos que, yo insisto mándenlos los documentos, mándenlos las propuestas, yo no voy a fijar una posición acá sobre el tema turístico, yo igual que todos los Congresistas tenemos que documentarnos, mirarlo, yo ahorita estoy haciendo Audiencias hasta de la regulación de la inteligencia artificial, porque eso también nos va a cambiar la vida, o sea todo este tema digital no solamente está cambiando los temas en los conjuntos, sino la vida misma, todo lo que está pasando con la robótica con todos esos temas, entonces pues es fascinante.

Nosotros allá en el Congreso hacemos las leyes y seguramente a veces hacemos leyes que no son muy aplicables a la realidad de la gente, entonces si hacemos estas audiencias es para que la ley sea más cercana a la realidad de la gente, de lo que realmente está pasando insisto en eso, que lo estamos haciendo con el Plan de Desarrollo. Entonces, yo les agradezco a cada uno, a

cada una de ustedes, aquí esto queda totalmente grabado, nuestra Secretaria aquí levanta también un Acta, porque cuando estos Proyectos se aprueban y van a la Corte Constitucional o no, lo que sea, la Corte Constitucional nos pide las Actas transcritas de todas las Audiencias, de las Ponencias, es un proceso complejo y esto se va a procesar como todo lo que hacemos en la Comisión Primera Constitucional. Entonces, les agradezco muchísimo la confianza, el haberse inscrito, el haber venido, el haber debatido, me alegra que no nos hallamos agarrado a golpes como en el Congreso de Filipinas, se dan en la jeta allá los Congresistas. Bueno muchas gracias.

Secretaria:

Esta Secretaría deja constancia que se ha dado cumplimiento al artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, donde participaron todas las personas invitadas e inscritas presentes en este recinto. Así mismo, se deja constancia que se recibió excusa del Ministerio del Interior y delegando al Doctor Hugo Gamboa Sánchez, a quien estuvimos preguntando si se encontraba presente, por parte de la Secretaria Distrital de Gobierno, el doctor Manuel Calderón Ramírez delegó al doctor Sandro William González, quien asistió en calidad de observador. Manifiestarles que esa audiencia será transcrita y publicada en la **Gaceta del Congreso**. A quienes intervinieron y no han hecho llegar sus comentarios y observaciones, por favor enviarlas al correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

Agradeciendo la asistencia a ustedes, siendo las 4:49 de la tarde, se da por terminada la audiencia. Muchas gracias.

Presidente:

Muchas gracias, un saludo para el doctor Martínez también del IDPAC, Subdirector de IDPAC que esta por acá.

Anexos: Once (11) folios

Audiencia Pública # 21



2:23 PM
4:49 PM

HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES
COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL
LEGISLATURA 2022 - 2023
AUDIENCIA PÚBLICA
LOCALIDAD DE SUBA (BOGOTÁ D.C.)
ORDEN DEL DIA
Lunes seis (06) de febrero de 2023
02:00 P.M.

I
Lectura de resolución No. 023
(Enero 30 de 2023)

II
Audiencia Pública

Tema: Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el **Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara** "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones".

Autores: HHRR. Oscar Hernán Sánchez León, Alvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Ewills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correa Rubiano, Karyme Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana // **///P.L.205/2022C///** HHRR. Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Lilliana Rodríguez Valencia.

Ponentes: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano

Proyectos publicados, Gacetas: 1239/2022 y 1446/2022

Lugar: Salón Comunal Lagos de Suba, ubicado en la Carrera 102a # 129d 40 de Suba - Bogotá D.C.

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/kuJ415j23cQGkNp76>

Proposición No. 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los Honorables Representantes HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.

III
Lo que propongan los Honorables Representantes

El Presidente, Juan Carlos Wills Ospina
El Vicepresidente, Heráclito Landínez Suárez

La Secretaria, Amparo Yaneth Calderón Perdomo
La Subsecretaria, Dora Sonia Cortés Castillo

PL # 205/2022



LLAMADO A LISTA

H.R. MIEMBROS DE LA COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL 2022 - 2026

APELLIDOS Y NOMBRES	PARTIDO POLITICO	PRIMER LLAMADO	LLEGO S.	SEGUNDO LLAMADO	LLEGO S.
ALBAN URBANO LUIS ALBERTO	Comunes				
ARBELÁEZ GIRALDO ADRIANA CAROLINA	Cambio Radical				
ARDILA ESPINOSA CARLOS ADOLFO	Partido Liberal				
BECERRA YAÑEZ GABRIEL	Pacto Histórico				
CADAVIA MÁRQUEZ HERNÁN DARIÓ	Centro Democrático				
CAMPO HURTADO OSCAR RODRIGO	Cambio Radical - MIRA				
CASTILLO ADVINCUCLA ORLANDO	Consejo Comunitario del Río Naya				
CASTILLO TORRES MARELEN	Liga de Gobernantes Anticorrupción				
CAICEDO ROSETO RUTH AMELIA	Partido Conservador				
CORREAL RUBIANO PIEDAD	Partido Liberal				
CORTES DUEÑAS JUAN MANUEL	Liga de Gobernantes Anticorrupción				
COTES MARTÍNEZ KARYME ADRANA	Partido Liberal				
DÍAZ MATEUS LUIS EDUARDO	Partido Conservador				
GARCÍA SOTO ANA PAOLA	Partido de la U				
GÓMEZ GONZÁLEZ JUAN SEBASTIÁN	Juntos por Caldas				
ISAZA BUENAVENTURA DELCY ESPERANZA	Partido Conservador				
JIMÉNEZ VARGAS ANDRÉS FELIPE	Partido Conservador				
JUVINAO CLAVIJO CATHERINE	Alianza Verde				
LANDINEZ SUAREZ HERÁCLITO	Pacto Histórico				
LOZADA VARGAS JUAN CARLOS	Partido Liberal				
MÉNDEZ HERNÁNDEZ JORGE	Cambio Radical				
MOSQUERA TORRES JAMES HERMENEGILDO	Consejo Comunitario Mayor de Novita - COCOMAN				
MUNERA MEDINA LUZ MARÍA	Pacto Histórico				
OCAMPO GIRALDO JORGE ALEJANDRO	Pacto Histórico				
OSORIO MARÍN SANTIAGO	Pacto Histórico y Verdes				
PEÑUELA CALVACHE JUAN DANIEL	Partido Conservador				
POLO POLO MIGUEL ABRAHAM	Consejo Comunitario Fernando Ríos Hidalgo				
QUINTERO AMAYA DIÓGENES	Asociación de Familias Desplazadas de Hacaré - ASOFADHACA				
QUINTERO OVALLE CARLOS FELIPE	Partido Liberal - Colombia Justa Libres				
RUEDA CABALLERO ÁLVARO LEONEL	Partido Liberal				
SÁNCHEZ ARANGO DUVALIER	Alianza Verde				
SÁNCHEZ LEÓN OSCAR HERNÁN	Partido Liberal				
SÁNCHEZ MONTES DE OCA ASTRID	Partido de la U				
SARMIENTO HIDALGO EDUARD GIOVANNY	Pacto Histórico				
SUÁREZ VACCA PEDRO JOSÉ	Pacto Histórico				
TAMAYO MARULANDA JORGE ELIECER	Partido de la U				
TOVAR TRUJILLO VÍCTOR ANDRÉS	Cambio Radical				
TRIANA QUINTERO JULIO CESAR	Cambio Radical				
URIBE MUÑOZ ALIRIO	Pacto Histórico		X		
USCÁTEGUI PASTRANA JOSÉ JAIME	Centro Democrático				
WILLS OSPINA JUAN CARLOS	Partido Conservador				

ACTA NUMERO *Audiencia Pública # 21*
FECHA *Febrero 06/23*

HORA DE INICIACION *2:23 PM*
HORA DE TERMINACION *4:49 PM*

Confirmación asistencia - Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara

Sara Nerly Fonseca Castro <sara.fonseca@gobiernobogota.gov.co>
Para: "debatescomisionprimera@camara.gov.co" <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

2 de febrero de 2023, 12:37

Doctora:
AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional
Cámara de Representantes
Congreso de la República de Colombia

Cordial saludo,

De manera atenta y respetuosa, me permito confirmar la asistencia del Doctor Manuel Calderón Ramírez -Director para la Gestión del Desarrollo Local, de la Secretaria Distrital de Gobierno, a la Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara, que se llevará a cabo de manera presencial:

FECHA: lunes 6 de febrero de 2023

HORA: 2:00 p.m.

LUGAR: Salón Comunal Lagos de Suba, ubicado en la Carrera 102 A No. 129 d - 40, Localidad de Suba - Bogotá D.C.

Muchas gracias por su atención, feliz tarde.

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
 Presidente
 Comisión Primera
 Cámara de Representantes
 Bogotá

Respetado Señor Presidente:

En atención al proposición aprobada en la Comisión Primera el 18 de octubre de 2022 la cual dispone la celebración de audiencias públicas en las entidades territoriales para escuchar a la ciudadanía en relación al proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de la propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" por intermedio suyo solicito autorización para celebrar las mencionadas audiencias públicas en las siguientes ciudades:

Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chia, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Agradezco su atención,

OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
 Representante a la Cámara

CÁMARA DE REPRESENTANTES
 Subsecretaría General
 Proposición: APROBADA
 01 NOV 2022
RAÚL ENRIQUE AVILA HERNÁNDEZ
 Subsecretario General

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
 CÁMARA DE REPRESENTANTES
 26 OCT 2022
 HORA: 3:43 p.m.
 FIRMA: Esther

N:070
Audiencia Pública # 19 A

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
 Presidente
 Comisión Primera
 Cámara de Representantes

Respetado Señor Presidente:

En atención al artículo 230 y 264 numeral 3 de la ley 5ta de 1992, y teniendo en cuenta el trámite del proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", por intermedio suyo solicitamos la autorización para celebrar audiencias públicas en las entidades territoriales con el fin de nutrir y fortalecer el proyecto desde diferentes perspectivas.

Agradezco su atención,

OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
 Coordinador Ponente

JOSÉ JAIME USATEGUI
 Coordinador Ponente

JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ
 Ponente

DELCE ESPERANZA ISAZA
 Ponente

COMISIÓN PRIMERA
APROBADO
 18 OCT 2022
 ACTA N° 20

N:070
Oct-18-2022
10:45 a.m.

Jor.

ALIRIO URIBE MUÑOZ
 Ponente

JORGE ELIECER TAMAYO
 Ponente

LUÍS ALBERTO ALBÁN URBANO
 Ponente

MARELEN CASTILLO TORRES
 Ponente

DUALIER SÁNCHEZ ARANGO
 Ponente

JAMES MOSQUERA TORRES
 Ponente

N:070

SbSG2.1-0479-22
 Bogotá D.C., 1 de noviembre de 2022

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 Secretaria Comisión Primera Constitucional
 Cámara de Representantes

Cordial saludo:

De la manera más atenta y respetuosa me permito remitir a su despacho copia de la Proposición No:

- 063 - Uno (2 folios)
- 070 - Cuatro (4 folios)

La cual fue leída y discutida por la Plenaria de la Corporación, en sesión realizada el día martes 1 de noviembre de 2022.

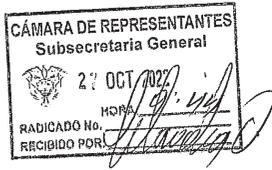
Atentamente,

RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
 Subsecretario General

Anexo la enunciado
 Ingrid M

CP_CP.3.1 - 0527 - 2022
Bogotá D.C., 26 de Octubre de 2022

Doctor
RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
Subsecretario General
Cámara de Representantes
Ciudad



Respetado Doctor:

De manera atenta me permito enviar a usted para la respectiva aprobación en Plenaria, la Proposición No. 19 radicada en este despacho el 18 de Octubre y aprobada en sesión del 18 de Octubre de 2022 Acta No. 20, suscrita por los HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano, mediante el cual solicitan la realización de Audiencias Públicas sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" Cabe anotar que en comunicación del H. Representante Oscar Sánchez, la cual se adjunta, enuncia las ciudades en las cuales se realizarán las audiencias públicas sobre el mencionado proyecto, Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chía, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Cordial saludo,

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaría General Comisión Primera

Anexo: Proposición y oficio H.R. OSCAR SANCHEZ LEON
Esther A.

RESOLUCIÓN No. 023
(enero 30 de 2023)

"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PUBLICA"

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Honorable Cámara de Representantes

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su Artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de Ley.
- b) Que mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los HH.RR OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Coordinador Ponente, JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA Coordinador Ponente, JORGE MENDEZ HERNANDEZ, DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA, ALIRIO URIBE MUÑOZ, JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA, LUIS ALBERTO ALBAN URBANO, MARELEN CASTILLO TORRES y JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES, Ponentes del Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.", han solicitado la realización de Audiencia Pública.
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el Proyecto de Ley antes citado.
- d) Que el Artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: "(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los Proyectos de Ley o Acto Legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados".

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a Audiencia Pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones."

Artículo 2º. La Audiencia Pública se realizará el lunes 6 de febrero de 2023 a las 2:00 p.m., en el Salón Comunal Lagos de Suba, ubicado en la Carrera 102 A No. 129 D – 40, Localidad de Suba – Bogotá D.C.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el viernes 3 de febrero de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/kuJ415j23cQGkNp76>

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R ALIRIO URIBE MUÑOZ, Ponente del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

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

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

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., el Treintavo (30) día del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente,

JUAN CARLOS WILLS OSPINA

Vicepresidente,

HERACLITO LANDINEZ SUAREZ

Secretaria,

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

ALIRIO URIBE MUÑOZ
PRESIDENTE

DORA SONIA CORTES CASTILLO
SECRETARIA