



# 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 - Nº 870

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

EDICIÓN DE 22 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 022 DE 2023**

(febrero 9)

10:00 a. 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.**

**Preside la audiencia pública el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León**

**Presidente:**

De cada uno de ustedes a esta audiencia, por supuesto agradecimiento a la doctora Yeimy Carolina Agudelo, Alcaldesa Menor que nos ha apoyado en la logística para poder llevar a cabo esta audiencia. Sírvase señora Secretaria, leer el orden del día.

**Secretaria:**

Sí, señor Presidente. Señores asistentes, doctor Uscátegui. Siendo las 2:30 de la tarde, procedo con la lectura del orden del día para esta audiencia pública.

HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL

Legislatura 2022-2023

AUDIENCIA PÚBLICA

LOCALIDAD DE KENNEDY (BOGOTÁ, D. C.)

**ORDEN DEL DÍA**

Jueves, nueve (9) de febrero de 2023

2:00 p. m.

I

**Lectura de Resolución número 024**

(febrero 2 de 2023).

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

Ponentes en la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes: honorables Representantes: Óscar Hernán Sánchez León –Coordinador–, José Jaime Uscátegui Pastrana –Coordinador–, 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.

Estos proyectos acumulados fueron publicados en las **Gacetas del Congreso** números 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

Lugar: Auditorio de la Biblioteca Pública El Tintal “Manuel Zapata Olivella” ubicada en la Av. Ciudad de Cali No. 6C-09 de Bogotá, D. C.

Enlace enviado a cada uno para que diligenciaron sus formularios.

Proposición número 19 aprobada en la Comisión Primera y suscrita por los honorables Representantes: *Óscar Hernán Sánchez León –Coordinador–, José Jaime Uscátegui Pastrana –Coordinador–, 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:

Siguiente punto, señora Secretaria.

#### Secretaria:

Sí, Presidente. Primer punto:

*Lectura de la resolución.*

### RESOLUCIÓN NÚMERO 024 DE 2022

(febrero 2)

*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 ley o acto legislativo.

b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la sesión de Comisión Primera 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 de la Comisión, para reglamentar lo

relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.

#### 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 jueves 9 de febrero de 2023, a las 2:00 p. m., en el Auditorio Biblioteca Pública El Tintal Manuel Zapata Olivella, ubicado en la Avenida Ciudad de Cali No. 6C-09, Localidad de Kennedy – Bogotá, D. C.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública podrán realizarse hasta el miércoles 8 de febrero de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/UHLPANb8o1kVqjGU9>.

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León, Autor y Ponente Coordinador 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 de 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., el segundo (2) día del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

El Presidente,

*Juan Carlos Wills Ospina.*

El Vicepresidente,

*Heráclito Landínez Suárez.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderón Perdomo.*

Presidente y honorables Representantes asistentes, público en general, quiero dejar constancia de que de acuerdo al artículo 5º, como lo establece la resolución, la Secretaría ha dado estricto seguimiento y cumplimiento a este mismo, haciéndole seguimiento en el Canal Institucional del Congreso, para que se publicara la convocatoria de la audiencia, así se hizo. De tal manera, que hay más de cuarenta inscritos para la audiencia, diligenciaron el formulario correspondiente y aquí están presentes.

Así que, Presidente, con esa información y habiendo hecho las invitaciones que ustedes en su calidad de Ponentes Autores y Coordinadores, se enviaron como a la señora Ministra de Vivienda, el señor Viceministro de Vivienda, el Secretario Distrital de Gobierno de Bogotá, al Presidente del Concejo de Bogotá, a la Primera Vicepresidente del Concejo de Bogotá, al Segundo Vicepresidente, al Personero de Bogotá, algunas Alcaldías locales y algunas Juntas Administradoras Locales. Así que, con esas invitaciones puntuales y esas inscripciones

que ya están, puede usted Presidente dar inicio formal a esta audiencia pública.

**Presidente:**

Señora Secretaria, nos confirma, ¿cuántos de los inscritos están en el recinto, por favor?

**Secretaria:**

Sí, señor Presidente, hay aquí en el recinto diecinueve en total, están aquí presentes las personas que van a intervenir. Pero se inscribieron, señor Presidente, cuarenta y dos personas por Internet para participar. De pronto van llegando, pero están inscritos cuarenta y dos y aquí en el recinto, ya listos para participar diecinueve.

**Presidente:**

Gracias señora Secretaria. Nuevamente mil gracias por su asistencia, por el interés en este proyecto de ley. Por supuesto, por participar de esta audiencia.

Yo quiero, el objetivo de la audiencia es escucharlos a ustedes, el objetivo de la audiencia es poder en estos dos o tres, o el tiempo que sea necesario de estar acá, poder escucharlos y nosotros poder retroalimentar esas ideas que alimentan a estos proyectos. Un saludo cordial a la doctora Olga Lucía Velásquez, Representante a la Cámara por Bogotá y también Autora del Proyecto de ley número 282 de 2022, al igual que a nuestro amigo José Jaime Uscátegui, también Representante por Bogotá y Ponente del proyecto y Autor del proyecto también, 205.

Yo les voy a hacer un recuento muy rápido de qué ha pasado con esta ley. Lo podemos hacer desde el 2014, en el 2010 hubo el primer intento de reformar la Ley 675 en el Congreso de la República, en el 2014 la doctora Olga Lucía presenta un proyecto de reforma a la Ley 675 y quien les habla, como miembro de la Comisión Primera fue su Coordinador Ponente, trabajamos e hicimos, creo, una o dos audiencias, pero no tuvimos éxito en el trámite legislativo, logramos llevarlo a dos debates a Cámara de Representantes y no logramos llevarlo a Senado y el proyecto, pues por supuesto no tuvo éxito en su momento, pero se alimentó en los procesos con la comunidad.

En el 2018, encabezados por nuestro doctor José Jaime Uscátegui, también con José Daniel López, se hace un esfuerzo y se presenta un nuevo proyecto recogiendo lo que se venía trabajando, y ese proyecto caminó más, ese proyecto le faltó un debate. Le faltó un debate en Plenaria de Senado y, por supuesto, nosotros también estuvimos en la Comisión, en el Período 2018-2022, alimentando y conociendo el proyecto.

Por eso, buscamos en esta oportunidad de presentar el proyecto, pero que tenga más alcance en las audiencias, en poder entregar y escuchar a las comunidades. Esta es la cuarta audiencia que hemos realizado, de diez que aspiramos realizar en el país. De estar en Tunja, de estar en Ibagué, mañana vamos a estar; en Manizales no, sino en Cali; en Medellín; en Villavicencio, que son audiencias autorizadas por el Congreso de la República, con el único objetivo de escuchar a todas las personas que viven en estos conjuntos de propiedad horizontal y, por supuesto, los administradores.

Ese es el objetivo final, ese es el relato que hemos tenido y que aspiramos nosotros que un número superior a nueve, creo, compañeros de la Comisión Primera, somos Coordinadores Ponentes, como la doctora, o mejor se presentan dos proyectos de ley: el 205 del 2022 y el 282 del 2022, la Mesa Directiva, pues ordena unir los proyectos, trabajarlos y por eso hoy estamos acá, trabajándolos para que tengamos las mejores experiencias y la mejor norma. Con la venia de ustedes, voy a permitir que nuestros compañeros que están hoy aquí en Mesa, nos den un saludo para colocar las reglas de intervención de cada uno de ustedes. Doctora Olga Lucía.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto:**

Muchas gracias Representante. Muy buenas tardes a todas y todos, me alegra mucho ver caras conocidas que de manera histórica han venido trabajando en el tema de propiedad horizontal. Como lo dice el Representante Óscar, en el 2014 cuando fui Representante a la Cámara por Bogotá, presentamos en dos oportunidades la modificación a la Ley 675 y era la primera vez en el 2014 que se hablaba de la modificación de la Ley 675.

Recuerdo que, en ese momento, parte de no seguir avanzando porque en el Ministerio de Vivienda y el Ministerio del Interior manifestaban que no era necesario la modificación y eso fue lo que nos frenó, ¿no? Yo creo que desde el 2014 se abrió esa puerta y esa posibilidad y se puso sobre la Mesa y en la agenda pública la necesidad de hablar de propiedad horizontal, la necesidad de hablar de las modificaciones en la ley y de mirar las verdaderas realidades que hoy tenemos y las dificultades que en la cotidianidad se presentan y que se necesitan tomar acción, tomar decisiones. Cuando el Representante José Jaime Uscátegui y el Representante José Daniel presentan nuevamente la modificación, yo siempre les agradezco porque yo no estaba en el Congreso, pero me invitaron a ser parte de las Mesas, me invitaron a estar en las audiencias públicas, en diferentes debates y llegamos hasta el último debate para Senado. Recuerdo que, en esa última audiencia, pues al final ya los tiempos no daban, pero dijimos: vamos a volver a intentarlo.

Y en ese vamos a volver a intentarlo, creamos la Comisión Accidental de Propiedad Horizontal en el Congreso de la República, esa Comisión Accidental tiene diez Mesas de Trabajo y la participación de más de doscientas personas hizo que volviéramos a radicar el proyecto. Gracias a Dios y de manera afortunada, pues pudimos acercarnos a los tiempos de la Comisión Primera, para poderlos unir y no generar dos modificaciones, sino al contrario, unir esfuerzos en beneficio de la ciudadanía. Razón por la cual, yo le agradezco también al Representante Óscar, que estemos realizando este trabajo en equipo. Porque, ¿quién se favorece y quién se beneficia? La ciudadanía. Entonces, ese es nuestro propósito, razón por la cual estas audiencias son fundamentales y son fundamentales para que podamos corregir. A mí, por ejemplo, mañana es la de Ibagué, han llegado muchas observaciones frente al tema rural, frente al tema turístico previstas de la audiencia de mañana y nosotros creemos que, es fantástico que estemos opinando, que podamos hacer los ajustes que atinen a la solución de los problemas, no crear un problema más, sino solucionar.

Cuando entré me decía..., se me olvidó el nombre, me decía una persona que ha venido liderando muchos años el tema de propiedad horizontal: doctora... ¿esta será la vencida? Y yo le dije: yo creo que sí, esta es la vencida, vamos a sacar adelante la reforma a la Ley 675, somos un equipo que conoce del tema, que estamos escuchando. Pero además, que ya tenemos desde el 2014 una experiencia para poder acertar más. Así que, esperamos recibir todas las observaciones, quienes no alcancen a hablar, también se reciben las observaciones en el correo, estamos prestos a escuchar todas las opiniones, las sugerencias y con certeza vamos a llegar a acuerdos. Así que bienvenidos y bienvenidas y esperamos seguir en este proceso para lograr decir: fuimos capaces, aquí estamos y esto... es ser más asertivos frente a lo que necesitábamos. Entonces, muchísimas gracias y esperamos sea muy productivo este ejercicio.

**Presidente:**

A usted doctora Olga. Doctor Uscátegui...



**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante José Jaime Uscátegui Pastrana:**

Muchas gracias Óscar. Un saludo muy especial para la Mesa, a nuestros compañeros del Congreso, a nuestra Secretaria de Comisión y, sobre todo, a todos ustedes por acompañarnos en la tarde de hoy. Como ya se ha dicho, este es un tema de vital importancia, hoy los administradores de la propiedad horizontal son prácticamente alcaldes, microalcaldes de sus conjuntos, de sus territorios, de sus comunidades y de su buena gestión depende la calidad de vida de millones de personas, ya casi que el 70% de los colombianos vivimos en propiedad horizontal o al menos esa es la tendencia en Bogotá y así va a seguir sucediendo en el resto del país, porque las ciudades crecen hacia arriba y con esas edificaciones el papel de ustedes sí que es importante.

Por favor, levanten la mano los que son administradores de propiedad horizontal, muy bien, ¿Quiénes pertenecen a Consejos de Administración? Otra buena cantidad. ¿Hay algún empresario de la vigilancia y la seguridad privada? Teniendo en cuenta que el gasto mayoritario de la propiedad horizontal precisamente es la vigilancia privada y los servicios generales. Entonces, para entrar rápidamente en materia, porque como bien lo dijo nuestro líder y coordinador de la audiencia, este espacio es para que hablen ustedes, no nosotros, porque nosotros tendremos oportunidad de hablar en el Congreso en la Comisión Primera, a la hora de discutir este articulado, pero nos interesa recoger sus comentarios, recomendaciones e insumos para que tengamos la mejor actualización posible de la Ley 675.

Yo les pongo rápidamente cinco temas, que para mí, desde mi estudio y desde el análisis que he podido hacer con mi oficina, son temas importantes. ¿Necesitamos un Registro Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal?, levántenme la mano los que estén de acuerdo con ese Registro Nacional, aquí veo a varios y yo creo que Óscar y Olga Lucía, ahí estamos llegando a un primer acuerdo, lo que nos estamos preguntando es, bueno, y quién administra ese registro. Óscar me ha dicho, yo soy partidario de que lo hagan las Alcaldías, a mí me suena que sean las Cámaras de Comercio, porque ellos ya tienen una infraestructura montada para el registro de las organizaciones sin ánimo de lucro, que son las fundaciones y como al fin y al cabo las copropiedades son más un escenario privado que público, no me parece descabellado que lo hiciera la Cámara de Comercio, pero eso tendría un costo. Entonces, claro, los administradores dicen, bueno, pero de cuánto va a ser el costo y cómo me van a ponerme a mí a inscribirme, con qué criterios o requisitos y cuánto me cuesta que, por supuesto, es importante. Pero, eso lo tenemos que definir acá y para eso estamos y lo venimos discutiendo años atrás.

Hay quienes dicen, este sector necesita más control, más supervisión, que nos dejen actuar autónomamente, pero si se presentan por momentos abusos, casos de corrupción, abusos de autoridad y tiene que haber alguien que vigile este escenario. Aquí en Colombia, quién tiene la política distrital de propiedad horizontal. En Bogotá, perdón, quien tiene la, muy bien, Idepac. Pero, entonces, Idepac no tiene dientes, porque no tiene un régimen de inspección, vigilancia y control que le permita, por ejemplo, como sí lo hace con las juntas de acción comunal, tener alguna supervisión y algún acompañamiento. Entonces, yo preguntaría: ¿se requiere un régimen de inspección, vigilancia y control? Sí, a José Daniel y a mí, José Jaime Uscátegui les habla, qué pena que no me presenté, se nos fue la mano porque a la hora de pensar en una posible multa, que debe ser el último

recurso, o la última instancia de un recurso contra un Administrador, poníamos unas multas exorbitantes, que eso no tenía ningún sentido y ahí nos jalaron las orejas y por eso, en esta oportunidad, más que hablar de multas, queremos hablar de pedagogía y de acompañamiento a las administraciones. Pero, sí se necesita un régimen de inspección, vigilancia y control, lo importante es que nos pongamos de acuerdo cómo funcionaría y en cabeza de quién estaría. ¿Cómo fortalecemos los órganos de administración? En algunos casos, el Administrador es el eslabón débil y hay que protegerlo y rodearlo, en otros casos, ese eslabón dominante y fuerte y el que a veces abusa de su función y puede también incurrir en faltas de diferente índole, aunque yo pongo las manos en el fuego por los administradores en Colombia, porque la gran mayoría son personas que hacen una labor destacada.

Pero, bueno, cómo generamos ese equilibrio, cómo generamos una corresponsabilidad para que no me le echen la culpa al Administrador y el Consejo de Administración, no responda solidariamente, porque a la hora de sacar pecho cuando las cosas se hacen bien, todo el mundo está presente, pero cuando se comete alguna falta, algún error o viene una investigación o multa, ahí sí, sálvese quien pueda, porque nadie da la cara. Entonces, ¿cómo generamos ese equilibrio? También es un tema importante, las herramientas tecnológicas, en Bogotá es muy fácil decirles a las copropiedades toda la información está en línea, me montan los estados financieros, los manuales, toda la información. Pero, hay lugares recónditos de Colombia donde no tienen la misma posibilidad y ese también fue un llamado de atención frente al proyecto anterior y qué bueno que estemos haciendo estas audiencias por iniciativa de Óscar Sánchez, no solamente en Bogotá, sino en diferentes regiones de Colombia.

Y, por último, la vivienda turística, que es un tema que ha sido recurrente, que si las plataformas si se pueden utilizar, que si las Asambleas pueden prohibir el uso de esas plataformas si se toma la decisión en Asamblea de forma mayoritaria, si se genera la prohibición automática, o más bien la autorización automática y que sea la Asamblea quien decida si cambia o no cambia las reglas de juego en ese sentido. Los dos proyectos que tenemos sobre la Mesa, en su redacción tienen algunas diferencias y somos afortunados porque podemos decir, me gusta esta redacción o me gusta esta otra, cojamos estos artículos de acá, suprimamos esto, agreguemos esto otro, y por eso, podemos tener un muy buen proyecto de ley.

Como dije que no me iba a demorar y qué pena que esa es la promesa que siempre hacemos, los dirigentes políticos y nunca la cumplimos, les agradezco mucho la oportunidad, vamos a escucharlos el tiempo que sea necesario, yo a las 6:00 tengo un Consejo de Seguridad en el Sector de Castilla, aquí mismo en la Localidad de Kennedy, así que antes de las 6:00 sí me tendría que ir, pero tenemos más que tiempo suficiente, ojalá para escucharnos todos, para saber sus inquietudes y para saber que esta vez, con el apoyo y con el liderazgo de esta Mesa de Trabajo, sí vamos a actualizar la Ley 675, porque el país lo necesita y la ciudad de Bogotá lo necesita. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias doctor José Jaime. Bueno, la dinámica es la siguiente: inicialmente vamos a dar tres minutos para que la persona intervenga, si es necesario aumentamos un minuto para que terminen su intervención. Pero la invitación es a que nos ayuden a que sus ponencias, o nos las dejen aquí radicadas o vía correo, o el link que tenemos nos las hagan llegar. ¿Por qué? Porque además de las que estamos acá, pues también son nueve los Ponentes

que diariamente nos venimos retroalimentando, los que venimos escuchando, ¿cierto? Para que cuando tengamos la oportunidad de presentar proyectos de ponencia, pues podamos ponernos de acuerdo.

Tengo que leer los cuarenta y cinco que se escribieron, ¿por qué? Eso está en grabación, la persona que le corresponde la palabra, pues los invitamos al atril para que haga la intervención. Sin más preámbulos, Angie Fernanda Benítez Pulido, ¿Angie? Al atril por favor y se prepara Gonzalo Zubieta. Adelante Angie...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Angie Fernanda Benítez Pulido, representante de la agremiación de Centros Comerciales (Acecolombia):**

Bueno, buenas tardes. Mi nombre es Angie Fernanda Benítez Pulido, gracias a nuestros representantes, a todos los que nos acompañan, a nuestros moderadores en esta audiencia pública. Vengo en representación de Acecolombia, Acecolombia agremia el 85% de centros comerciales en el país y de ese grupo de centros comerciales, el 66 son sometidos a este Régimen de Propiedad Horizontal. Por eso, es que nos interesa tanto este tema y hemos estado en las anteriores redacciones, hemos estado en las audiencias públicas que ha hecho el Congreso de la República con los Senadores, que han liderado esta iniciativa, con los Representantes. Entonces, agradecemos este escenario.

Quisiéramos hacer una primera acotación, para que tengamos en cuenta al momento de la redacción de este articulado, y es algo muy importante y es que la propiedad horizontal no solo va dirigida al tema residencial y es, de pronto, una mala perspectiva que tenemos o que siempre orientamos, el articulado hacia lo residencial, toda la normativa de propiedad horizontal va orientado hacia lo residencial y no es así, porque la propiedad horizontal es demasiado amplia, tiene muchos usos, tiene muchas actividades. La actividad hotelera, la actividad de una droguería, la actividad comercial que es la que nosotros representamos. Entonces, primero hacer esa acotación y que, al momento de hacer toda la redacción, no solo pensemos en el tema residencial o de vivienda.

Y lo otro, bueno y ya entrando como en temas gruesos de los articulados, que han sido como en nuestras principales necesidades es, uno de los temas es la causal de extinción de la propiedad horizontal para nosotros. Qué pasa Representantes, que nuestro problema principal es la toma de decisiones, al momento de tomar decisiones la normativa dice: el ciento por ciento de la Asamblea o del Consejo debe estar presente, en un centro comercial cuando hay tantos copropietarios, tantas actividades económicas, reunir el ciento por ciento donde son ejecutivos, donde son dueños de grandes marcas, es casi que imposible, es casi que una utopía, es diferente cuando podemos reunir a todos los copropietarios de un conjunto. Pero en esta actividad, es realmente complicado y el tema de estar sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, la verdad, para nosotros es un dolor de cabeza, disculpen el término y estamos siendo poco competitivos frente a otros modelos.

¿Les explico por qué? Porque mientras hay unos centros comerciales donde son de propietario único y ellos toman las decisiones, a través de estrategias económicas, comerciales, mercantiles, tienen esa libertad de tomar decisiones, pues los que están sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, donde hay muchos copropietarios y donde están sometidos a toda esta normativa, pues tienen que esperar ese ciento por ciento para tomar una pequeña decisión, por ejemplo, si la marca X se va a ubicar en esa esquina, para solo tomar esa decisión de una estrategia mercantil, hay que, mejor dicho, pasar por

toda una utopía de requisitos, de aprobaciones, cosas que son un dolor de cabeza para nuestra actividad comercial y que es necesario que tengamos en cuenta.

Nosotros proponemos un articulado donde se permita un porcentaje del 70% de los coeficientes totales para tomar este tipo de decisiones y ellos harían una extinción o saldrían de este régimen por una única vez. ¿Para qué? Para estar en otro tipo de asociaciones o de un patrimonio autónomo.

**Presidente:**

Angie, terminemos por favor.

**Continúa con el uso de la palabra la señora Angie Fernanda Benítez Pulido, representante de la agremiación de Centros Comerciales (Acecolombia):**

Listo, sí. Bueno, al correo ya les enviamos todas las propuestas del articulado, pero realmente nuestra mayor preocupación, es que, al momento de redactar cada artículo, pensemos en que no solo es lo residencial, sino que hay muchos usos, muchos usos, no solo el comercial y es eso. Muchísimas gracias por su atención.

**Presidente:**

A usted, gracias, Angie. Don Gonzalo Zubieta, Paola Raquel Hernández se alista, si está.

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

Muy buenas tardes doctora Olga Lucía, Representante Óscar, doctor Uscátegui, muchas gracias. Hoy quiero hacer algunas precisiones, estuvimos en la Mesa de Suba, quiero hacer una pregunta sin querer incomodar a nadie: ¿La Alcaldesa de Kennedy o el Alcalde de Kennedy está con nosotros?, ¿sí? Ok. Lo digo, ¿por qué? Porque nuestra propiedad horizontal ha sido de pronto y lo reitero de nuevo, nosotros nacimos huérfanos y hasta el momento somos huérfanos, lo reiteraré en la reunión pasada, porque nosotros no tenemos un doliente en varias actividades.

Algo muy importante que quiero tocar hoy, diferente a lo que mencione el día de la audiencia del martes, es que desafortunadamente las constructoras en su entrega de áreas comunes, están de pronto vulnerando los derechos de los copropietarios en dos sentidos, los están de pronto haciendo incurrir en daños a futuro a la copropiedad. ¿Por qué? Porque hay algunos vicios ocultos que no responden a tiempo, coloco un ejemplo, en la calle 67 con Avenida Boyacá, estamos interviniendo un conjunto porque en sus conductos de basura, sus ductos de basura no tienen ventilación al exterior, la normativa es muy diferente en eso y eso puede generar explosiones internamente al conjunto, en un diámetro de 60 metros en torres de 17 pisos pueden tener gases de metano bastante reprimidos ahí.

Quería hacer una precisión y, obviamente, eso sí con mucho respeto, creo que Camacol también está tomando algunas decisiones de dar subsidios a viviendas de menos de 30 metros, se supone que los subsidios de VIS y VIP tienen que ser para familias y hogares que tengan cierto número de personas y Camacol, hay un tema de que de pronto se está desconociendo por Camacol y estamos entregándole a las constructoras esa viabilidad de entregar viviendas sin fundamento real para estas familias. No, creo que están entregando entre 30 metros, no sé ¿20 metros o inferiores? Si, 26 están entregando unos subsidios que no son los apropiados para vivienda VIS o VIP.

En ese orden de ideas, lo que decía el doctor Uscátegui es muy importante, nosotros necesitamos de órgano rector que nos acompañe y nos asesore y nos esté dando el apoyo a la propiedad horizontal en todas sus falencias, porque lo que decía la compañera Angie,

es muy real. Nosotros nos sentimos que no tenemos el soporte ni el apoyo para que nos apoyen a diluir algunos problemas que genera la propiedad horizontal. También quiero hacer referencia al tema de la representación legal, nosotros desafortunadamente en Suba, si no tuvimos el acompañamiento del señor Alcalde y de los señores de la JAL, para que nos apoyaran con este tema. Suba, también igual que Kennedy, es una de las grandes localidades que tiene bastante, bastantes construcciones en propiedad horizontal. Entonces, si nosotros simplemente para una reunión tan importante como son las audiencias de propiedad horizontal, no tenemos el acompañamiento de la Alcaldía, qué tristeza que nos da que a nosotros nos demoren tres meses o cuatro meses para una representación legal.

Por eso apoyo y siempre lo he querido decir, desde la Mesa de la doctora Olga Lucía, que primero una, igual que el doctor Uscátegui que lo menciona, una Superintendencia si es del caso y eso lo dirá el órgano rector que lo imagine y aparte de eso, que volvamos a la Cámara de Comercio, sí son unos costos. Pero, yo como empresario pido un certificado y en diez minutos me lo entregan, cuando yo he constituido mi empresa, eso me va a evitar a mí traumatismos en la propiedad horizontal. Entonces, eso es muy importante en esos tres puntos, quería hacer referencia, no extenderme más porque sé que somos varios los que vamos a participar, pero sí de pronto voy a hacer llegar las inquietudes a la Mesa. Muchísimas gracias a todos.

**Presidente:**

A usted don Gonzalo, gracias. Paola Raquel Hernández, ¿se encuentra? Johanna Salamanca Fajardo, John Ramírez Castillo, Viviana Marcela Malagón, Adriana de la Torre Trujillo, Luis Gómez, Édgar Guevara Martínez, gracias. Se alista Diana Carolina García.

**La Presidencia le concede el uso de la palabra al señor Édgar Guevara Martínez:**

Muy buenas tardes a la Mesa de Trabajo, a los asistentes. Seré muy concreto, mi solicitud es relacionado con el articulado del Proyecto de ley número 282, relacionado en que afecta enormemente a las personas que nos dedicamos a la vivienda turística. Escuché una expresión o una frase que decía, beneficio a los ciudadanos, el hecho de que bloqueen la posibilidad de seguir prestando un servicio como el que comento, pues no se ve ningún beneficio a los ciudadanos, se debe propender por el beneficio de toda la comunidad.

Así que, todo lo relacionado con ese punto o con ese articulado, es importantísimo que se desestime, porque bloquea el derecho al trabajo, el libre uso de una propiedad y lo que Colombia necesita es generar economía y la economía se presenta cuando yo le compro al tendero, cuando yo le compro al que está vendiendo empanadas en la esquina, porque esa es la economía que mueve el país enormemente. El proyecto del Gobierno colombiano, que es el de generar la industria del turismo, estoy totalmente seguro de que igualará las generaciones de empleo, como lo genera la construcción, que es el principal motor en este momento, de generar economía. El segundo, será el de la industria del turismo y más aún pensando en ese sentido. Muchas gracias.

**Presidente:**

Édgar, gracias. Diana Carolina García, gracias. Se alista Jorge Enrique Hernández.

**La Presidencia le concede el uso de la palabra a la señora Diana Carolina García:**

Buenas tardes, yo, bueno, quiero hacer una aclaración con respecto, aclaración, no estoy a favor de algo que comentó ahorita una persona que subió, y no iba a hablar

de ese tema, pero sí parte de lo importante que es la reglamentación de la Ley de Propiedad Horizontal, es con respecto a algo que hacen los constructores en algunos edificios. Particularmente, me ha pasado, por ejemplo, que hay varios conjuntos donde ahorita el tema de los registros de servicios públicos, los están colocando en el último piso de la edificación y para acceder a ellos, por ejemplo, no hay una escalera de uso normal, sino que son escaleras llamadas de gato, este tipo de escaleras, digamos que, como quedan en el vacío de las circulaciones, no pueden accederse fácilmente a ellos. Entonces, por ejemplo, cuando se dejan las viviendas solas porque la gente se va de viaje o algo así, siempre es recomendable dejar los registros cerrados, pero las personas no podemos acceder a dichos registros porque los administradores, obviamente, cumpliendo pues las cosas que ellos deben cuidar, la integridad de las personas, pues no dejan subir a una persona sin permiso de alturas para poder cerrar esos registros. Pero los celadores tampoco tienen esos permisos, entonces, realmente en caso de que se presente alguna emergencia o demás, sobre todo los de gas, que es algo muy, digamos, cuando hay fugas de gas, es muy, muy importante, pues es absurdo que el constructor haya considerado dejar los registros con un acceso tan difícil.

Bueno, eso por un lado, y por el otro lado, quería exponer es que sí es necesaria la reglamentación de la Ley de Propiedad Horizontal, porque las viviendas ya no son solo para vivir, son también lugares de trabajo y/o generadoras de ingreso. Particularmente, estoy a favor del Proyecto 205 de 2022, porque entiende las tendencias actuales de vivienda. Además, para quienes tenemos inmuebles que funcionan con esquemas de rentas temporales, ya nos han dado herramientas y parámetros que debemos cumplir y que permiten minimizar los inconvenientes de convivencia, que son los que más preocupan a los propietarios en la propiedad horizontal. Estos parámetros son: el Registro Nacional de Turismo y la Tarjeta de Registro y en las plataformas, adicionalmente, nos dan los espacios para que nosotros indiquemos las reglas que deben cumplir los huéspedes, estas reglas que nosotros les escribimos a ellos, precisamente provienen de los manuales de convivencia que contienen los conjuntos.

Por esta razón, parte de la preocupación que hay en el Proyecto de ley número 282, que no quieran permitir que este tipo de uso se permita, en cualquier propiedad horizontal, pues realmente estaría minimizada. Nuestra voluntad como prestadores de estos servicios, es acatar las reglas de regulación y creemos que precisamente eso es importante regular para que nosotros podamos seguir prestando este tipo de servicios, que en la realidad nos ha ayudado a generar ingresos adicionales para nosotros y también para terceros, porque realmente es una labor que no hacemos solos, sino que requerimos ayuda de las personas de aseo, mantenimiento y demás. Gracias.

**Presidente:**

A usted Diana Carolina. Viviana Tavera, Georgina Ardila, Pablo Emilio Vega, Nadia Catalina Segura y se alista Juan Camilo Vargas.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Nadia Catalina Segura, ciudadana con experiencia en el ejercicio de la Administración de Propiedad Horizontal:**

Buenas tardes. He sido administradora de propiedad horizontal, conozco lo que implica esta gran responsabilidad, es de los ejercicios democráticos más cercanos a los ciudadanos y tal vez el primero que ejercemos todos. Desde esa óptica, entiendo la dificultad que puede tener para muchas personas aceptar los nuevos usos que están surgiendo debido a las nuevas rentas, a



las rentas temporales. Los administradores de propiedad horizontal también tienen todo el potencial para ser administradores también de estas nuevas rentas, somos del mismo gremio, todos los que trabajamos en finca raíz trabajamos en lo mismo, tenemos las mismas aptitudes.

Las rentas temporales son una oportunidad de mejorar la ciudad, interviniendo las unidades y los alrededores para sus nuevas rentas, he visto cómo se han reformado edificios para mejorarlos para estas nuevas rentas, creo que ese punto de vista tiene que ser tenido en cuenta cuando se piensa en las rentas temporales. También es importante tener en cuenta, que las rentas temporales permiten alojamientos por periodos, incluso superiores a un año, estaríamos hablando algo muy parecido al alquiler tradicional que tampoco los asusta. Hay una nueva tendencia en este aspecto, que ha sido muy sonada últimamente, que es la relacionada con las visas para nómadas digitales, que son viajeros que permanecen por periodos entre dos meses y dos años y permiten ingresos para el país, de quienes originalmente los perciben en el exterior, esto es una oportunidad para la economía del país, que no debe ser menospreciada.

Igualmente, hay personas que tienen propiedades de grandes áreas que son de muy difícil mantenimiento y que, con este tipo de alquiler logran también que sus propiedades se mantengan en buenas condiciones. Este es un gremio, este es una rama de trabajo que genera muchísimos trabajos adicionales, lo que decía quien intervino anteriormente, hay quienes trabajan en el aseo, en el mantenimiento, en este momento hay comercios de todo tipo de textiles, de sábanas, almohadas, cerraduras, de obras de remodelación y los propios administradores de rentas temporales. La regulación es muy importante para que se establezcan los acuerdos y los límites que nos tengan tranquilos a todos, y nosotros ya estamos muy regulados, tenemos muchas exigencias que hacen que esto sea muy fácil de controlar y muy a la vista de todos, queremos que esto sea tenido en cuenta cuando se contemple el tema de las rentas cortas.

Y, por último, quienes ejercemos en este momento este oficio de las rentas cortas, podemos cooperar en todos los temas que necesiten de regulación al respecto, porque sabemos que no es un tema muy conocido por todos y esperamos que seamos convocados, en el momento en que se hable sobre el tema. Gracias.

**Presidente:**

A usted, gracias y la invitamos nuevamente a que nos deje su Ponencia por el link o si lo considera físicamente acá.

Damos la bienvenida a la señora Alcaldesa Local, la doctora Carolina Agudelo, gracias por acompañarnos y prestarnos la logística de este evento. Juan Camilo Vargas.

**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):**

Muy buenas tardes a todas y todos, un saludo a la Representante Olga Lucía, al Representante Óscar y al Representante José Jaime Uscátegui. Mi nombre es Juan Camilo Vargas, para los que no me conocen, soy el Director Ejecutivo de Asohost, que es la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales, que está encadenado con estas intervenciones que han hecho quienes me antecedieron.

Bueno, y yo quiero plantear tres puntos muy, muy importantes. Quiero iniciar analizando lo siguiente, para

la normativa colombiana nos denominamos prestadores de servicios turísticos, pero como ya anteriormente lo mencionaron, nosotros no nos enmarcamos simplemente en el esquema del turismo, sí. Mencionaba Catalina, rentas cortas, tampoco nos enmarcamos solamente en las rentas cortas, porque gestionamos rentas superiores a treinta días, que es lo que es denominado según la normativa colombiana, la renta tradicional, sí. Entonces, esto nos brinda un esquema, que esto tiene que ser analizado porque ni siquiera el concepto que nos enmarca es el adecuado sí y aparte, el tema turismo en la propiedad horizontal, nos hemos dado cuenta en la participación en estas audiencias que genera un poco de temor.

Bueno, voy a ingresar con el primer punto y es la participación de nosotros, como asociación representamos a cincuenta mil prestadores de servicios turísticos a nivel nacional en la Comisión Accidental de Propiedad Horizontal en el Congreso de la República, citada por la Representante Olga Lucía. Nosotros trabajamos aproximadamente, durante un período de dos meses, en la Mesa Ocho Multiusos de la Propiedad Horizontal, siendo el único ente gremial, sí, o la única organización conocedora y especializada en los temas de vivienda turística. Por ende, lideramos prácticamente todo el quehacer de esta Mesa, todos los debates suscitados y demás en este escenario, ¿qué pasó? Hicimos el planteamiento y la redacción de un articulado enfocado a lo que nos acoge a nosotros y eso se pasó formalmente, según el esquema y las reglas de participación dentro de la Mesa, con los tiempos adecuados y con todas las formalidades necesarias, ¿qué pasó? Estuvimos confiados que ese articulado era el que iba a pasar en el proyecto de ley, oh, sorpresa, a última hora se nos citó con veinte minutos de antelación, a la radicación y firma del proyecto de manera virtual y yo estuve ahí presente virtualmente, aplaudiendo esto porque estábamos convencidos de que eso que se había debatido, se había dialogado y se había redactado por la organización con el mayor *expertis* en esto, era lo que iba a quedar sí. Oh, sorpresa, recibimos una redacción cuando la solicitamos a la Directora de Mesa, que no era la que habíamos planteado, que no que se había modificado, un montón de excusas. Y por último, solicitamos el documento formal firmado y sellado y era otra redacción que se hizo a última hora, de espaldas a nosotros como sector.

Entonces, quiero mencionar esto, porque, yo aún confío en este tipo de escenarios de participación ciudadana, en representación de un gremio bastante numeroso que está apoyando e impulsando la economía colombiana. Bueno, el segundo punto, sí, quiero mencionar algo de cifras para darle un poco de altura a los debates que se han presentado en estos escenarios, y estas cifras son las siguientes: las rentas cortas representan, según cifras del año 2022, el 21% de las actividades turísticas del país, en dinero mil cuatrocientos ochenta millones de dólares anuales en el 2022. Ahora, otra cifra muy importante: el 60% de las viviendas turísticas están ubicadas en propiedad horizontal en Colombia. Entonces, qué sucedería si ese articulado que pasa, es el del Proyecto 1282, el impacto de la economía colombiana y a un montón de familias, a cincuenta mil familias que reciben recursos de estos, sería funesto, sería gravísimo, sí.

Entonces, vamos a hacer un análisis: estaríamos quitándole ochocientos ochenta y ocho millones de dólares anuales a la economía nacional y el 12% de la actividad turística directa del país, esto es muy delicado y vale la pena mencionarlo. Y por último, quiero y esto lo hago en referencia a que, en la última audiencia el Representante Alirio dijo que todo el mundo estaba en contra de la vivienda turística, no, porque las exposiciones acá, es que qué pasó aquí a la vuelta, que el vecino hizo esto, pero

no nos vamos a lo técnico. Entonces, ¿quién apoya esta industria? Esta industria la apoyan los municipios y las ciudades capitales, nosotros hacemos parte del Consejo Asesor de Turismo de Medellín y de varias ciudades en el país, estamos impulsando el desarrollo, asociaciones múltiples: Acodres, Alai, Asobares, Cámara Colombiana Informática, Cámara Colombiana de Telecomunicaciones, asociaciones internacionales, Fevitur de España, Apar.

Y por último, quiero dejarles una inquietud y es para quienes estamos haciendo la transformación de esta ley, tenemos que pensar en eso, es una ley que tiene más de 20 años y que lleva más o menos, según mencionaba el Representante Óscar, como doce años de intentos de reforma y no se ha logrado. Entonces, para quién vamos a hacer esta norma, ¿para la gente que la redactó hace 20 años?, o para las próximas generaciones, eso es muy importante, tiene que estar actualizada con...

**Presidente:**

Gracias, Juan Camilo.

**Continúa con el uso de la palabra el señor Juan Camilo Vargas, Director Ejecutivo de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales (Asohost):**

Con las personas para las cuales estamos enfocando esta norma. Muchas gracias, espero que todo esto sea tenido en cuenta y ya formulamos varios documentos por el canal oficial.

**Presidente:**

Gracias, mil gracias. Luis Joaquín Moreno, Blanca Ruth Caicedo, Hasbleidy Rodríguez, Isabel González, Nelson Zúñiga, Xavier Cárdenas...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Xavier Cárdenas:**

Muy buenas tardes a la audiencia y a los honorables Representantes a la Cámara. Mi nombre es Xavier Cárdenas y hoy yo no les vengo hablar de la empresa que represento, una empresa que tenemos más de quinientas cincuenta propiedades, que gestionamos en rentas cortas y vacacionales, generamos más de veinte empleos directos, más de sesenta empleos directos en cuarenta y tres ciudades. Hemos sido reconocidos como una empresa de emprendimiento por organizaciones como Startco, organizaciones como Five Hundred de inversión extranjera.

Pero no les quiero contar de eso, les quiero contar de mi infancia, de que mi infancia, si no hubieran existido las viviendas turísticas, no hubiera sido y no tendría grandes recuerdos. Qué recuerdo más o menos en el año 86, pues mi papá me llevó a Cartagena, a Bocagrande y aprendí a nadar gracias a que nos pudimos quedar en una vivienda turística, después recuerdo, en los cien años de mi abuelo pudimos celebrarlo en un condominio a las afueras de Girardot, donde nos pudimos reunir treinta y cinco personas a celebrar, porque mi familia no tenía un patrimonio y no tenía una casa y una finca grande y gracias a la vivienda turística lo pudimos tener y hoy en día, el año pasado tuve la oportunidad de llevar a mis dos hijos, a Matías y Mariana a Cartagena y gracias a que existe la vivienda turística, ellos pudieron conocer el mar, porque con mi poder adquisitivo no podía llevarlos a un hotel y no podía tener eso.

Entonces, lo que los quiero invitar es a que reflexionemos, que alguno de ustedes seguramente ha tenido algo emocional con un tipo de vivienda turística y lo que quiero decirles, es con estos articulados que estamos haciendo, no solamente van a afectar empresas como la mía, finalmente voy a seguir siguiendo adelante y a los cincuenta mil, van a afectar a ocho millones de turistas que han tenido un recuerdo, han tenido una

memoria, han estado con sus familias compartiendo gracias a las viviendas turísticas. Entonces, mi mensaje es en los articulados que ustedes están involucrando, tienen que involucrar también que la decisión que ustedes tomen, señores Representantes a la Cámara, van a impactar a ocho personas que tienen sueños, ilusiones, y yo quiero que mis hijos sí quieran seguir teniendo esas ilusiones de poder disfrutar viviendas turísticas, que muchas personas hay veces no pueden disfrutar, yo soy una persona que también, por ejemplo, trabajo muy de la mano con el sector hotelero, soy conferencista de Cotelco, soy conferencista de Procolombia, tengo un doctorado en transformación digital del Instituto de Empresa, estudié tres años en Suiza hotelería y sé que esto se puede hacer y se debe hacer de una manera profesional, hoy en día estamos de acuerdo en la profesionalización, en la regulación.

Pero creemos que sí, el articulado que presentó el Representante Óscar, es un articulado que ha entendido el uso de posiblemente dentro de la propiedad horizontal la vivienda turística. Sin embargo, el articulado de la doctora Olga creo que está no solamente afectando a esas cincuenta mil personas, sino a esos ocho millones de turistas, de personas que no van a poder seguir disfrutando de esto. Entonces, muchísimas gracias a todos.

**Presidente:**

Gracias Xavier. Germán Ricardo Nieto...

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

Doctora Olga Lucía, muy buenas tardes; doctor Óscar; doctor José Jaime; señora Alcaldesa. Me es muy placentero nuevamente estar aquí frente a ustedes exponiendo nuestros puntos de vista y la defensa que debemos hacer dentro de la misma Ley 675, aunque hoy me tocó muy bien difícil, no, porque vino toda una comitiva de la vivienda turística que a rajatabla quieren hacerla pasar como sea, a pesar de que eso ya estaba, como lo dije en la anterior intervención, ya estaba en un proyecto de ley que se hundió. No sé por qué lo volvemos a revivir, la Ley 675 necesita unas decisiones más de fondo, más para que atienda las necesidades de la comunidad que vive en la propiedad horizontal.

Ya el doctor Toro, como lo dije, también habló en ese entonces, de que se había metido un mico, que era un orangután, que era precisamente tratar de entronizar y cambiar la carga que existe frente a la vivienda turística, en los reglamentos de propiedad horizontal. Está establecido que si la comunidad quiere tener eso en su comunidad, tienen es que ellos aprobarlo en su reglamento de propiedad horizontal. Entonces, quieren invertirnos la carga, que si no se quiere, entonces sea la comunidad la que diga que no lo quiere, entonces le está abriendo la puerta a que todo mundo tenga en toda la propiedad horizontal, tengan abierta la puerta para que ingresen personas y se cree ese desorden y, además, sabemos que de fondo se está cambiando el uso del suelo. El uso del suelo y más en propiedades que vienen de 30 años, de 20 años, antes menos, está establecido de que no está permitido esa vivienda turística.

Pero, bueno, yo no voy a discutir eso porque en realidad es muy álgido y sería muy polémico y este no es el escenario para esto, el escenario para esto es que tenemos que mirar cómo vamos a unificar esos dos proyectos de ley, ese 205 y ese 282 que como yo lo dije siempre, el 282 está basado en el 301 que ya había hecho su trámite e, incluso, se había modificado con el 511, que fue el último que se hundió en la Legislatura, en la legislatura anterior. Entonces, tenemos es que, duramos dos meses, como lo dijo aquí mi amigo, duramos dos meses trabajando en la Comisión Accidental del Senado,



de la Cámara, perdón, y se escuchó a toda la comunidad y cada uno hizo sus aportes, sí hubo un aporte muy grande de parte de vivienda turística, de parte de Camacol.

Camacol también estuvo muy fuerte también, intentando entronizar en la Ley 675 en el articulado lo que le conviene, pero es lo que le conviene a ciertos sectores, pero es que estamos hablando del 75 y el 80% de la propiedad horizontal, que ya está establecido en Colombia y también lo dijeron, también hay otros tipos de propiedad horizontal, que es que es la comercial, que es la mixta, hasta en los cementerios que es la mejor, esa sí literalmente es propiedad horizontal, esa sí, literal, es propiedad horizontal. Entonces, a ver, yo estoy en desacuerdo de pronto en que tratemos de hundir esta ley, perdón, de que tratemos de cambiar esta ley, tenemos es que actualizarla, modernizarla, de pronto el decreto reglamentario que siempre es lo que hemos luchado y peleado de que nos tuvieran en cuenta de hace 21 años, tenía que hacerse un decreto reglamentario. Y obviamente, inspección, control y vigilancia, eso es lo que necesita la propiedad horizontal, no necesitamos de entronizar más cosas y hacer ciento y pico de articulados, si no pudimos aplicar 65 artículos que están en la ley, que no los leyeron, mucho menos ciento y pico. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted mil gracias, Néstor Iván. Gustavo Cárdenas, José Luis Merchán, Ingrid Pérez, John Buitrago, Yuliana Ciro González, Hernando Pérez, Sandra Rodríguez, adelante.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Sandra Rodríguez, representante de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales (Asohost):**

Buenas tardes. Bueno, creo que hoy venimos de cara al futuro a tejer historias, pequeñas historias y macrohistorias como la de Juan Carlos con Asohost. Yo vengo a aportar mi pequeña historia, bueno, agradezco el privilegio de poder ejercer el derecho a la libre expresión y a la participación ciudadana, gracias a este mecanismo democrático los ciudadanos podemos sentir que somos parte de las decisiones de los ámbitos que componen apropiadamente la toma de decisiones que le competen a todos los colombianos. El Proyecto de Ley 205 y su autor, Óscar Sánchez, me representan.

Soy Sandra Rodríguez, arquitecta desde hace 27 años contribuyendo al sistema de pensiones y salud con algunas intermitencias, he logrado junto con mi esposo a construir familia con mucho esfuerzo, hace 10 años todavía pagábamos arriendo, el sueño de tener casa propia fue pedaleado cuesta arriba, no solo con el fruto de nuestros empleos, ahorro y pocos gastos, sino también con la providencia del cielo, que es la mayor ayuda. Así también, terminamos de pagar dicho crédito hace pocos años, mucho antes de lo que esperábamos. Agradecemos a Dios, porque nos compensó tiempos de escasez y limitaciones.

En 2019 recibí una herencia de mi amada madre, quien en vida decidió compartir con sus cuatro hijos el fruto de la venta de la casa de familia, con ello, ahorros y cesantías apalancados un nuevo apartamento en busca de capitalizar nuestros esfuerzos y empezar a construir el sueño de nuestra vejez. Hoy, es nuestro alojamiento turístico que promovemos en las diferentes plataformas de vivienda turística, que operan globalmente hace más de una década, pero que hasta hace pocos años ha sido conocida generalizadamente por los colombianos. Hoy pagamos préstamo hipotecario de este lugar y ciframos que al final del crédito podamos gozar de esos ingresos para

el ahorro pensional, tenemos tres hijas: una profesional casada y con la primera nieta a bordo y las otras dos estudiando cada una su carrera profesional. Cuento mi historia, porque es parte del engranaje de la economía de este país, que nos retribuye lo que damos y viceversa. Pero vemos afectados negativamente nuestros intereses, con el Proyecto de Ley 282 al punto de sentir que nuestro sueño está en vía de extinción, cuando apenas comienza. Pues este proyecto ley no medió una solución entre los monopolios y el ciudadano de a pie, sino propone de tajo la eliminación de un nuevo brazo de la economía turística colombiana y que ya está incrustada en su engranaje. Mi sueño no es solo mío, está multiplicado en miles de familias y profesionales que han colocado su grano de arena en esta corriente, para enriquecer este rico país. Gracias.

**Presidente:**

A usted gracias, Sandra. Jesús Antonio Mora, Johana Payome, Paula Gutiérrez, ¿Paula? Johana, Johana Payome, adelante...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Johana Payome:**

Buenas tardes. Mi nombre es Johana Payome, soy mamá de una chiquita llamada Sofia, que está por allá. Actualmente rento un apartamento amoblado ubicado en el centro de la ciudad de Bogotá, este apartamento está en un conjunto cerrado bajo propiedad horizontal, este ingreso extra que estoy teniendo con mucho esfuerzo, me permite pasar más tiempo con mi hija y me ha permitido mejorar mi calidad de vida. Viendo las estadísticas de las diferentes plataformas, noto que la mayoría de las personas que estamos ejerciendo esta actividad, somos mujeres, una población que como todos sabemos, históricamente ha sido excluida.

Hoy vengo a mostrar mi respaldo al Representante Óscar Sánchez, Autor de la Ley 205, porque para mí este proyecto permitirá la democratización del turismo en Colombia, para que el dinero de este rubro no se quede en manos de grandes monopolios, sino que se siga repartiendo entre ciudadanos del común y que no se quede solo en los lugares turísticos de las grandes ciudades, sino que siga beneficiando a los barrios, a los municipios y pequeños pueblos que se han estado beneficiando desde que aparecieron las plataformas.

Noto cada día, que este negocio de la vivienda turística, no solo me beneficia a mí como a muchos otros propietarios de inmuebles, sino que también beneficia al señor de la esquina que vende las arepas, al del minimercado, al del salón de belleza, es toda una cadena que ya estamos aportando, que aportamos a la generación de economía en este país. Por tanto, reafirmo mi respaldo al Proyecto de ley número 205, presentado por el Representante Óscar Sánchez y rechazó el Proyecto de ley número 282 presentado por la Representante Olga Lucía Velásquez. Muchas gracias a todos por escucharme.

**Presidente:**

Gracias a usted. Paula Gutiérrez, Arnulfo Polanco, ¿Paula está? David Pisa, Henry Niño. ¿Arnulfo?, adelante...

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

Muy buenas tardes Representantes a la Cámara, buenas tardes auditorio. Vengo en representación de una asociación que nació hace 30 años en Ciudad Salitre, se llama Asosalitre, un saludo cordial de parte de su junta directiva y de parte del representante legal, quien voy a leer un documento relacionado a unas observaciones a este proyecto de ley y propuestas para una verdadera

reforma que tenga en cuenta a los propietarios de bienes privados, no a los comerciantes del mismo.

Como Gerente de Asosalitre, Ciudad Salitre Occidental, me dirijo a ustedes como Ponente del proyecto de reforma y adición, con el fin de presentar las siguientes observaciones: Primera, los proyectos de ley radicados en la Comisión Primera de Senado no tuvieron en cuenta el proyecto de ley que se aprobó el año pasado en la Comisión Primera de Senado y que se hundió posteriormente en Plenaria. Segundo, la Ley 675 no requiere esta clase de reforma y adiciones, debido a que no resuelven los problemas actuales de los edificios y conjuntos, sino que los incrementa. Tercero, en estos proyectos de reforma, la 675, no tuvieron en cuenta al propietario de bien privado, que paga impuestos y es el único doliente de la propiedad horizontal y la mayoría son de uso residencial y mixto, con pequeños locales en todo el país.

Cuarto, en estos proyectos de ley intervienen empresas de orden comercial, de administradores, etcétera, en servicios de turismo, de vigilancia, seguridad privada, Camacol, empresarios por mencionar algunas de tantas, de propiedad horizontal y tienen sus propios intereses económicos, más no les interesa defender a los propietarios de bien privado, que ni siquiera están capacitados y ni siquiera participan en estos espacios, ni en las asambleas de propietarios.

Por lo tanto, esta organización propone lo siguiente: Primero, desarrollar las funciones del consejo de administración establecidas en el artículo 55 de la Ley 675, asignarle mayores funciones, responsabilidades y algunas prohibiciones donde no se reelija de forma permanente estos miembros, que son los culpables de nombrar muchos administradores y ya tenemos grandes problemas en la propiedad horizontal. Dos, profesionalizar el oficio o actividad del Administrador con otro proyecto de ley, donde no se tenga en cuenta, donde se tenga en cuenta la tecnología del Sena con algunos ajustes que se relacionan más con la propiedad horizontal, como sucede con la Ley 4945, creo de la Ley del Contador del año 90, la cual incluyó no solamente a los profesionales de la Contaduría Pública, sino a los autorizados, los antiguos contabilistas.

Tres, que los conjuntos de uso residencial cuando nombren revisor fiscal, le exijan que cumplan el artículo 27, a través de un contrato civil, debido a que la orientación profesional del 2015 los exonera, eso para los edificios y conjuntos de uso residencial, donde hay Contadores que ejercen las función de revisoría y como están exonerados por la orientación profesional, porque no es obligatorio tenerlos, ellos no están cumpliendo la función y se dedican a otras cosas, incluyendo a coadministrar y defender algunos administradores. Cuarto, que se cambie el Comité de Convivencia como mediador de conflictos en PH por un amigable componedor, el cual, autorizado por las partes, decidan los conflictos, debido a que las autoridades competentes son incompetentes para resolver los conflictos en este país. Hemos asistido a los jueces, no conocen la norma y no aplican el Derecho y los términos procesales, los Inspectores de Policía tampoco lo están haciendo, las Superintendencias. Por lo tanto, recomendamos a ese amigable componedor que, facultado por las partes, resuelve el conflicto y evitamos acudir a otros estamentos.

Además, digamos, en este régimen, los mediadores y conciliadores en Colombia, porque actualmente el Comité de Convivencia en el uso residencial, no decide el conflicto, es un mediador, no es un conciliador y los conciliadores en Colombia y los mediadores no deciden conflictos, los deciden las partes. Por lo tanto, el amigable

componedor lo he sugerido en un proyecto de reforma, que lo presenté, se lo he hecho llegar al Representante Uscátegui, al Representante Alirio, donde llevamos, yo llevo más o menos unos 20 años botando corriente en estos espacios y conociendo la problemática, porque he sido operador de justicia e inequidad, incluyendo siendo Juez de Paz. Y en propiedad horizontal, no solamente hay conflictos, se están presentando delitos y ahora con la pandemia, se presentaron problemas psiquiátricos. Entonces, recomiendo que estas observaciones nos la tengan en cuenta, vamos a radicar el oficio, espero que me lo reciban. Muchas gracias, muy amable.

**Presidente:**

A usted Arnulfo, gracias y con gusto le recibimos. Robert, el oficio por favor, la Ponencia. David Pissa, Henry Niño, León Hernández, Lina Margarita Reyes González, Adriana Parada, Fanny Fuentes Galeano...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Fanny Puentes Galeano, miembro del Consejo Local de Propiedad Horizontal:**

Buenas tardes para todos. Señores Representante a la Cámara, qué gusto tenerlos acá en esta comunidad, bienvenidos. Señora Alcaldesa de la localidad, la doctora Yeimy, qué gusto de tenerla en esta localidad y señores compañeros del auditorio qué gusto tenerlos acá. Mi nombre es Fanny Puentes, soy miembro del Consejo Local de Propiedad Horizontal, para servirles, estoy también con el señor Franklin, de propiedad horizontal, presente para colaborarles a la comunidad, muchas gracias.

Señores proponentes, tres preguntas voy a realizar: ¿Cuáles son los procedimientos para la Reforma de la Ley 675 del 2001? Que fue impuesta el 3 de agosto por el Presidente Misael Pastrana Borrero. Segundo, en la propiedad horizontal no solamente, está el conjunto residencial como acabamos de escuchar, también está en el nivel turístico, el nivel comercial, en los centros comerciales, es importante también tener en cuenta todo el gremio de las tres componentes, en la tercera pregunta es, la violación al manual de convivencia que se está presentando al interior de las copropiedades, conflictos no solamente a nivel de vecindad, sino que incurren en violación a las normas que se aprueban en asambleas de propietarios, es importante, pues hacer esa reforma y que el derecho al tenedor de un inmueble se comprometa a cumplir y se someta al Régimen de Propiedad Horizontal. Muchas gracias y esperamos el aporte por ustedes como ponentes de la Cámara y en representación de la doctora Yeimy. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted Fanny, muy amable por su intervención. Agradecemos la presencia de los ediles, Milton Peña, Astrid Daza, Luz Estela Díaz, Juan Carlos Realpe y Eduardo Romero, gracias por acompañarnos y por supuesto, están muy atentos a poder alimentar este proyecto. Ese es el listado que hicieron por página, que se inscribieron, pero también levantamos un listado antes de iniciar la audiencia, de quienes quieren participar y les vamos a dar el uso de la palabra en la igualdad de condiciones, aquí está nuestro... Jaiber Cuesta, adelante Jaiber...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jaiber Cuesta:**

Muy buenas tardes a todos. Bueno, primero gracias por este espacio. Hoy junto con mi esposa, venimos aquí a hablar desde nuestro punto de vista y desde nuestro corazón y en representación de una gran compañía que se llama Juanita Home, que acaba de nacer, debido a temas, bueno por la pandemia y otras situaciones.

Situaciones económicas muy difíciles se presentaron en nuestra familia y vimos una oportunidad muy grande de ayudarnos mientras encontrábamos qué hacer, en este nuevo negocio o en esta nueva megatendencia, que son las rentas de corto plazo. Empezamos con un apartamento propio, hoy ya somos tres apartamentos, un apartaestudio donde le estamos brindando mejor calidad de vida a nuestros papás, a nuestra hija, familiares allegados, que todos de cierta manera, aunque no hacen el negocio, indirectamente se ven beneficiados en tanto a servicios logísticos, servicios de limpieza, servicios de seguridad. Hoy ya tenemos capital suficiente para reinvertir, para buscar más apartamentos, para expandir nuestras operaciones y nuestro negocio y lo cual, pues pensamos, pienso que de cierta manera es así como, pues esta situación en la que estamos nosotros están muchas familias y que esto de cierta manera, ha ayudado mucho a la economía de nuestro país, porque pues nos permite tener muchos ingresos o mejorar nuestros ingresos, mejorar nuestras inversiones, podemos ir a tener una mejor calidad de vida, en fin.

Entonces, son muchas las personas que se están viendo beneficiadas con esta megatendencia que hoy en día, ya es un hecho y también, pues mi opinión frente al lado contrario es que, qué pasaría si ya no podemos seguir trabajando en esto, entonces ahí es donde yo pienso que pueden generar problemas porque, pues son personas que van a buscar la manera de seguir haciendo su negocio, pero por debajo de cuerda tal vez. Entonces, es una oportunidad pienso yo para muchas personas, dueños personas que no tienen la oportunidad de o no han tenido la oportunidad, de pronto de comprar su apartamento de ahora sí tenerlo, o de tener un negocio económicamente saludable en su familia, sin necesidad de grandes inversiones. Entonces, es una oportunidad muy grande para todos y pues nada. Muchas gracias a todos por esta oportunidad.

**Presidente:**

A usted Jaiber, gracias. ¿Astrid Daza? Bienvenida, adelante...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Astrid Daza, Edilesa de la Localidad de Kennedy:**

Buenas tardes. Muchas gracias a la Mesa que nos acompaña hoy, a la Alcaldesa Local. Soy Astrid Daza, Edilesa de la Localidad de Kennedy y pues he venido también haciéndole un poco el seguimiento a temas de propiedad horizontal en esta localidad y hay algunos temas de particular interés que quiero poner sobre la Mesa. Inicialmente, creo en la profesionalización del servicio de la administración de los conjuntos, creo que ahí todos los esfuerzos tanto pedagógicos con quien administra, como quienes vivimos en propiedad horizontal, porque realmente muchas de las dificultades de convivencia que se encuentran en la propiedad horizontal pues tienen que ver precisamente temas de consumos, temas de disposición inadecuada de heces de los animales, digamos, ese tipo de cosas es fundamental poder hacer que la ley tenga un capítulo que sea pedagógico, que implique tanto la profesionalización como la sensibilización de la comunidad que vive en propiedad horizontal.

Otro tema particular en Bogotá. En Bogotá, Secretaría de Gobierno es quien reconoce a los administradores de los conjuntos residenciales y el Idepac es quien tiene algunas competencias de acompañamiento. Necesitamos unificar esos criterios, que no estén en una entidad y en otra, porque lo que encontramos es que los administradores y las mismas comunidades encuentran un pimponeo, un pimponeo donde a la larga nadie es responsable de situaciones en localidades como estas,

situaciones donde hay serios abusos de autoridad al interior de las administraciones, personas que se erigen como administradores, aunque en las asambleas no los han elegido, personas que resultan amenazadas al interior de los conjuntos residenciales. Estos temas son de particular interés y por eso, digamos que todo lo que se puede hacer tanto en reconocimiento, inspección y vigilancia que sea una entidad, la misma entidad la que concentre todo este ejercicio, pues facilitaría un poco realmente temas al interior de la propiedad horizontal.

Y por último, voy a referirme a un tema que he sentido muy en el ambiente y que es particular, frente a las rentas ocasionales al interior de los conjuntos residenciales. Sin duda, es mejor regular que no regular, parte de las dificultades que hemos tenido con las plataformas, con otros servicios, es que realmente la gente en un país de renta media, donde tenemos realmente muchísimas dificultades para garantizar la sostenibilidad de las familias, pues las familias están buscando oportunidades y desde ahí hay que buscar cuáles son los mejores mecanismos y ojalá puedan encontrar un punto medio en estos dos proyectos de ley, que permitan regular, sin tampoco dejar una apertura a que sea un ejercicio soterrado o sea un ejercicio donde se va a seguir haciendo. Entonces desde ahí, la invitación es a eso, muchísimas gracias también por escucharme, valoro mucho que estén acá; sin duda, tener los Representantes a la Cámara y el Congreso más cerca de la ciudadanía, nos permite establecer estos diálogos. Gracias.

**Presidente:**

Gracias Astrid, muy amable. Fabio Valdiviesa...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Fabio Valdiviesa:**

Un saludo cordial a todos, doctor José Jaime, doctor Óscar Sánchez, doctora Olga Lucía y doctora Yeimy, Alcaldesa. Vengo de un municipio de la Sabana del Occidente con una preocupación, que hemos venido recogiendo, en los espacios cuando hablamos con habitantes y administradores de propiedad horizontal y es, por qué en municipios como Chía, Cajicá, Facatativá, Madrid, Funza, Mosquera, han tenido una inflación demográfica de cerca del 400% en las últimas dos décadas y de ese 400% de inflación demográfica, entre un 75 y un 80%, pues ha sido ocasionada por la llegada de nuevos habitantes residentes en propiedad horizontal y siento que la propiedad horizontal llegó como una oportunidad para el crecimiento, para el desarrollo económico. Pero, que trae consigo unas problemáticas que de fondo siento que no tienen dolientes.

Sería importante, por ejemplo, contemplar que dentro del marco normativo se obligue a que las administraciones municipales, en cabeza de los alcaldes, tengan unas figuras para atender las necesidades de la propiedad horizontal, no sé si por ejemplo, una Secretaría de la Propiedad Horizontal, una Dirección Municipal de la Propiedad Horizontal o una figura similar, quizá en cabeza de las Secretarías de Gobierno.

Otra cosa que hemos recogido como problemática particular, es el ejercicio de los recuperadores de oficio, también llamado reciclaje al interior de la propiedad horizontal, sobre todo cuando esta actividad se desarrolla de una manera informal y no se cuenta con aseguramiento, ARL y demás, pues eso tiene unas implicaciones tanto para quien ejerce el oficio como para la responsabilidad de las administraciones de propiedad horizontal, que permiten la actividad al interior de los conjuntos o que a veces hacen unos acuerdos económicos con los recuperadores que no deberían ser. Y lo tercero, es cómo el marco normativo se articula con las gobernaciones departamentales para poder brindar un acompañamiento



en el proceso de transición a los municipios. Creo que esas serían las observaciones, también fueron enviadas al correo institucional que se aportó en el link, nuevamente agradezco doctor Uscátegui, doctor Sánchez, doctora Olga Lucía y Alcaldesa, permiso.

**Presidente:**

Gracias. Fulvia Inés Herrera...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Fulvia Inés Herrera:**

Muy buenas tardes Congresistas, Alcaldesa, muy buenas tardes para todas y todos. Mi nombre es Fulvia Inés Herrera, Edilesa de la Localidad de Barrios Unidos, estoy acá porque trabajé en la Mesa Técnica Número 4 con el Proyecto 282 y es importante comentar que el tema de reciclaje nos compete a todos y sobre todo a la propiedad horizontal, porque lo hacemos en familia.

El punto que se trabajó en esta Mesa Técnica, fue los puntos de acopio para el reciclaje del aceite usado de cocina, es un tema bastante importante por el tema de salud, por el tema de mantenimiento al alcantarillado, por el tema del mismo medio ambiente y por el tema de cuidar esta industria. ¿Por qué de salud? Porque si no cuidamos bien este aceite, cuando ya lo desechamos, pues cae en malas manos y hay algo que se llama el reenvasado, donde lo transforman y de nuevo lo colocan para el consumo humano. Entonces, en ese orden de ideas, en este proyecto de ley queda que es importante que se creen los puntos de acopio, en propiedad horizontal para la vivienda nueva y para la vivienda que ya está y que no sea y no se junte con el tema del *shut*, ni los otros temas del reciclaje, porque este aceite tiene una pureza y este aceite hoy en día lo están exportando a Europa para hacer diésel con él y es muy apetecido, ese aceite se pierde, pues porque ya hablamos del tema de reenvasado.

Entonces, básicamente está ahí en esta norma, en este Proyecto de ley número 282 donde juntos, en propiedad horizontal, desde las familias, podemos ayudar a minimizar el impacto ambiental. En estos días que he reflexionado, porque estuve en la audiencia en Suba, hay un vacío ahí pequeñito y es, cuando se cambia al Administrador, y les quiero contar y hago un paréntesis rápido acá. En Barrios Unidos hay un piloto que estamos trabajando con la Alcaldía local, con Secretaría de Ambiente, colocando los puntos de acopio, pero cuando se cambia el Administrador, los procesos se quedan allí, entonces, sería bueno tener presente, que no la había comentado antes, un pacto o en la norma que quede que se haga el entregable o se haga la socialización. Gracias, muy amables.

**Presidente:**

A usted gracias Fulvia Inés Herrera. María de los Angeles, ¿se fue? Gustavo Morales...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gustavo Morales:**

Buenas tardes a todo el auditorio, a los señores Congresistas y a la señora Alcaldesa, un gusto conocerla. Muy amable, vivo aquí en la Localidad de Kennedy, en lo que llaman los Pantanitos, que queda aquí pegado a la parte de abajo de Tierrabuena y Primavera del Tintal, hago claridad que antes de llegar la señora Alcaldesa, un compañero estuvo aquí y realmente tener que intervenir, venir a esto, porque cuando se llama de propiedad horizontal, es muy doliente que la Localidad de Suba y la Localidad de Kennedy, es la que más problemas tiene en cuestión de convivencia y en toda índole que se representa la propiedad horizontal. ¿Por qué? Porque realmente no tenemos parientes, se presenta muchas cosas, muchas dificultades y no podemos con la Ley 675, le vamos a implementar más acuerdos. Lo importante es concretar

eso y que haya un ente que regule todo eso, bien lo decía el Ponente, don Óscar, de que, algo los regularice, estoy de acuerdo. Puede ser la Cámara de Comercio u otro ente que entre a concretar eso, porque hay muchas irregularidades.

Por ejemplo, nosotros en esta localidad y en ese sector tenemos una problemática bastante, bastante que siempre y lo atacamos a través de los vecinos, nos tocó salir dizque a protestar. ¿Por qué? Porque se está, se abrió un espacio que estaba cerrado, aquí es la parte y nos está afectando las viviendas, una vía que está, no sé. Ya hay un proyecto que tiene semaforización, semáforos, eso nos está trayendo consecuencias, nos está, cuestión de la vivienda nos está colapsando todo, en cuestión de medioambiente, en todo. Hemos solicitado, inclusive tuvimos una Mesa con la Alcaldía de Kennedy, en la cual, por eso digo, mucho gusto doctora conocerla porque cuando nos, nos hicimos una intervención, que salimos, resulta que la doctora únicamente nos mandó fue miembros de la Secretaría de allá, allá que trabajan con ella se hizo un acuerdo, una Mesa de Trabajo y en el cual se llegó a unos acuerdos y totalmente ni para arriba ni para abajo, hay unos acuerdos que están totalmente desapercibidos, tenemos problemas de toda clase de índole. Ya que está el Ponente aquí también de Representante, le voy a pedir un favor de que pues no sé qué, si de pronto nos cuestione un margen para cuestión de seguridad, porque está bastante, está muy mala la cuestión de la seguridad y sobre todo, que tenemos un colegio pegado ahí y eso realmente necesita otras intervenciones.

Respecto a lo otro de la Ley 675, la cuestión de convivencia ya decía, la cuestión de los arrendamientos, las cuestiones turísticas, las plataformas nos ha traído consecuencias, nos ha traído miles de problemas. Entonces totalmente, yo digo una cosa, que clasifiquemos una cosa, como lo decía el Ponente porque son varios tipos de... O sea, como diferentes ramas, entonces planificarlas y lo importante, como yo le digo, señora Alcaldesa con todo el respeto que usted se merece, por favor, yo quiero que revise, por ahí debe estar en su agenda el acuerdo que llegamos en la parte de Tierrabuena, por favor porque realmente se nos están deteriorando las casas, está pasando mucho el transporte público, están totalmente colapsado eso, los jardines, todo eso en cuestión de salud, no se nos ha visto nada. Entonces, realmente yo espero que sumercé se ponga al frente de eso, por favor y cualquier cosa, yo soy una de las personas que, soy uno de los líderes no sé los señores ediles que estén por acá, pero poco me gusta intervenir, me gusta trabajar es con la comunidad y entonces, a eso es que estoy aquí como dicen al frente del cañón. Entonces, señora Alcaldesa por favor, si es tan amable me regala una cita para cualquier, porque en ese ítem tenemos bastantes problemas en todo sentido en propiedad horizontal. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted Gustavo, muy amable. Luis Hernández, allá viene don Luis.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Luis Hernández:**

Muy buenas tardes para todos y todas. No vengo en representación de nadie, vengo a representarme yo solito, como un atropellado por la Ley de Propiedad Horizontal desde el año 2009, soy un vivientista en vivienda de interés social y soy un atropellado, porque lo único que uno ve que la Ley 675 regula, son responsabilidades de personas a veces inexpertas para que vayan a dirigir y administrar a otro grupo de personas que ni siquiera saben por qué llegaron o por qué llegamos a este tipo de viviendas y en el transcurso de 16 años de atropellamiento

por la Ley de Propiedad Horizontal, pues me tocó ponerme a leer y lo único que he podido concluir, es que la Ley 675 es la forma más fácil que encontraron los gobiernos para descargar sus responsabilidades y obligaciones y trasladárselas directamente al ciudadano, sin ningún beneficio, sin algo que los ampare, sin algo que los ayude.

Y entonces, termina uno concluyendo, cuando vive en estos tipos de viviendas, que, alguien hablaba aquí, si es que se pueden llamar viviendas a unos huecos construidos en unas áreas de 2 con 50 de frente por 5. 50 de fondo, menos de 12 metros cuadrados de área. Área-terreno, no área constructiva y, entonces, lo único que uno ve, es que es beneficio de la Ley de Propiedad Horizontal, ¿es para quién? Para los bancos, que hacen los créditos y embalan la gente para que vaya a comprar vivienda en propiedad horizontal. ¿Para quién el otro beneficio? Para las constructoras, para Camacol que los agremia, muy seguramente estas entidades son de las que no les conviene que se reformen las normas, que se actualicen y que lleguen a donde tienen que llegar. ¿Y quién más se beneficia de todo esto? Las empresas de servicios públicos, los servicios públicos a la propiedad horizontal, si ustedes lo miran bien, se los cobran casi doble, los servicios de energía se los cobran en el recibo a cada uno y lo paga por zonas comunes también, paga dos veces servicios públicos a través de la cuota de administración y el recibo propio.

El servicio de acueducto, la misma cuestión, lo paga individual y le cobran las zonas comunes, los únicos que se benefician en todos estos proyectos son estas empresas, la verdad, en 16 años no conozco el primer beneficio para las viviendas, netamente viviendas, viviendas de interés social y prioritarias mal llamadas así. Porque realmente lo que uno ve, es que en este tipo de viviendas son tugurios bien organizados, no, es más, allá convergen todos los conflictos que son obligación del Estado y del Gobierno reglamentarlas y darle las herramientas necesarias para que se resuelvan los conflictos. Pero le botaron la responsabilidad, hasta de administrar casi que justicia a través de comités de convivencia, cuando los comités de convivencia a veces lo conforman personas más peleonas que el problema que van a resolver.

Entonces, nada sacaríamos, señores Representantes, con que remuevan y reformen y hagan todas estas cuestiones, sí, escuché la primera intervención que hubo aquí de la representante de centros comerciales, la Ley de Propiedad Horizontal requiere, sí unas reformas, pero que clasifique, porque es que no puede embarcar en la misma normatividad unas viviendas de interés social y prioritarios con una gente de escasos recursos, ante un centro comercial, ante lo que está proponiendo aquí, que lo tiene que resolver, las rentas de las casas en arriendo todo este tipo de cosas. De nada nos serviría, señores, si ustedes hacen una reformas como las que están ahí, que solamente es para seguir ahondando responsabilidades con personas que de pronto tengan algún interés, pero que resuelvan los problemas y los conflictos reales de la vivienda, hablo de viviendas que es una cosa muy diferente, porque la Ley de Propiedad Horizontal, hasta aquí esto tiene muchas aristas, pero hablo de las viviendas de interés social y prioritario, si eso no se logra manejar algún día, tendremos que lamentarnos de cosas más grandes, porque no es responsabilidad de los viviendistas, cosas que son competencia del Estado. Muy amable.

**Presidente:**

A usted, gracias don Luis. Lina María Roa...

### **La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lina María Roa:**

Buenas tardes para todos. Mi nombre es Lina María Roa y hoy les quiero expresar mi opinión de por qué creo que el Proyecto de ley número 282 de Olga Lucía Velásquez, es un retroceso a Colombia, la economía y sobre todo la brecha que existe entre los hombres y las mujeres en el ámbito, perdón, en el ámbito económico y laboral. Y por qué el Proyecto de ley número 205 de Oscar Sánchez, debería ser aprobado. Sabían que tan solo el 37% de los cargos directivos de las empresas en Colombia, ¿hoy son ocupados por mujeres? Según la Cámara de Comercio de Bogotá, ese porcentaje es incluso menor cuando hablamos de mujeres que son jóvenes como yo.

Hoy, afortunadamente, tengo la oportunidad de ser una joven emprendedora, gracias a la inclusión e industria de la vivienda turística, digo inclusiva por múltiples razones, no solo la mayoría de los anfitriones son mujeres, sino que muchas de estas mujeres son madres cabeza de hogar. Adicionalmente, esta vivienda turística permite que grupos históricamente limitados a la posibilidad de participar en la industria del turismo, como lo han sido las personas que viven en zonas rurales de Colombia, puedan ser partícipes y hasta aquellos barrios que antes no tenían la visibilidad ni el futuro, puedan aprovechar los beneficios de la industria del turismo, hoy pueden hacerlo gracias a la regularización de la industria de la vivienda turística. Mermar esta actividad, representa un golpe para los esfuerzos hechos de hace muchísimos años atrás y que aún continúan con el fin de reducir la brecha que existe entre las mujeres y en los hombres, en el ámbito laboral y económico, sería un atraso que se realiza para alcanzar la igualdad o por lo menos reducir, aunque sea un poco, la desigualdad que tanto nos afecta a todos en Colombia.

Esta industria billonaria beneficia directamente a todos los colombianos sin discriminación alguna. Hoy en día y lo hemos escuchado, sobre todo hoy en esta audiencia, es el trabajo y es el sustento de miles de personas y al ritmo que está creciendo, tiene el potencial de ser un actor en la economía colombiana importantísimo, la economía de todos. No podemos estar a favor de un proyecto de ley que es prohibitivo e inconstitucional, no podemos limitar las oportunidades que hoy podemos gozar las mujeres, los jóvenes y cualquier persona como usted o como yo, que tenemos que estar a favor de un proyecto de ley que nos dé la oportunidad de cumplir todos nuestros sueños y tener el país que todos hemos soñado en algún momento. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias Lina María. Sara Peña...

### **La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Sara Peña:**

Buenas tardes a todos. Mi nombre es Sara Peña y en mi derecho de participación como ciudadana, expreso mis razones de por qué no se debería aprobar el Proyecto de ley número 282 de Olga Lucía Velásquez. Un proyecto en contra del progreso y por qué el Proyecto de ley número 205 de Óscar Sánchez es una oportunidad para democratizar la economía y el turismo en nuestro país y por qué debería ser aprobado. El turismo tiene el potencial de ser sostenible con un mínimo impacto en el medio ambiente, en el futuro que todos nos imaginamos de Colombia, entre las propuestas que todos queríamos señalar está, el dejar que una de nuestras fuentes más grandes de ingresos sea de los productos o de una economía extractivista de los derivados de los hidrocarburos, que destruyen de por sí ya nuestro planeta.

La vivienda turística, para actuar, puede actuar como herramienta para permitirnos ser mucho más competitivos en otros gremios, nos permite fortalecernos y hacernos conocedores como país, por ser competitivos y fortalecer otras actividades como lo son la actividad turística, hay que lograr que otros gremios como lo es el turismo, sea una de las fuentes de ingresos más grandes y más fuertes en nuestro país. Esto nos permite mostrar la biodiversidad de fauna y flora con la que cuenta este hermosísimo país y posicionar así también nuestra cultura a nivel mundial. Potencializar este sector puede permitirnos ser mucho más competitivos como país, acercarnos más como comunidad y en la actividad económica del turismo que se dice puede llegar a ser una industria con más de quince millones de turistas y con ingresos de más de quince mil millones de dólares anuales.

Sería criminal que los beneficios de esta industria sean repartidos entre los mismos capitales de siempre, teniendo en cuenta que la vivienda turística ya representa más del 15% de la industria del turismo en Colombia. Puede ser una herramienta clave para conseguir aquella Colombia que todos queremos, una Colombia más equitativa para todos, una Colombia que nos permita gozar de más oportunidades para salir adelante en situaciones de dificultad como las que estamos viviendo en este momento. Históricamente hemos estado a la merced de los grandes capitales extranjeros, la vivienda turística tiene el potencial de ayudarnos a todos a equilibrar esa balanza y que cada vez más personas del común nos podamos beneficiar de una economía globalizada, de una economía que puede ser compartida y que todos, incluyéndome, podemos ser partícipes. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted gracias, Sara. Daniel ¿Quiroga? Obregón...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Daniel Obregón:**

Muy buenas tardes a todos. Mi nombre es Daniel Obregón y hoy como ciudadano vengo simplemente a expresar mi desacuerdo con el Proyecto de ley número 282 de Olga Lucía Velásquez. Así como muchos antes de mí, soy empresario de la industria de la vivienda turística, no siempre fue de esta manera. En el 2015 tuve la oportunidad de mudarme a Bogotá, de la ciudad de Cartagena, precisamente a buscar las oportunidades que solo tiene a brindar la capital de Colombia, oportunidades profesionales, oportunidades académicas. Mientras avanzaba en mis estudios en el 2018, me encontré en el reto de que mi familia se encontró en un momento de dificultad económica, esto no solo mermó mi posibilidad de continuar con mis estudios, sino que iba a provocar que tenía que volver a mi ciudad y perderme de los beneficios de una ciudad como Bogotá.

En estos momentos de dificultad, precisamente surgió la creatividad aprovechando de las tecnologías emergentes, logré empezar a rentar mi habitación extra en el apartamento que vivía a través de la industria de vivienda turística, esto no solo me permitió mantenerme en Bogotá, no solo me permitió avanzar en mi carrera profesional, sino que se volvió un negocio. Esto que empezó como un rebusque, se terminó volviendo una oportunidad de emprendimiento y que hoy no solamente beneficia a las más de veinte personas que trabajan conmigo, por supuesto, a sus familias, sino que es una oportunidad para todos aquellos jóvenes, que actualmente son más de tres millones en Colombia, que no han tenido la oportunidad de encontrar su trabajo o no han tenido la oportunidad de encontrar sus estudios, los famosos *ninias* que hoy se encuentra en un momento de incertidumbre, este tipo de industrias beneficia la oportunidad de los jóvenes de hacer parte del sistema económico, de ser

provechosos y realmente aportar a la economía del país. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias, Daniel. Luz Stella Díaz...

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Luz Stella Díaz, Presidenta de la Corporación de la Junta Administradora Local:**

Bueno, muy buenas tardes. Un saludo muy especial a los Representantes, a nuestra Alcaldesa Local y a ustedes comunidad que está presente. Verdad, debemos darle gracias a Dios por permitirnos estos espacios, después de haber vivido una pandemia tan dura. Les saluda la Edilesa Luz Stella Díaz, Presidenta de la Corporación de la Junta Administradora Local. Yo sé que todos aquí ya han dicho muchas cosas, un llamado muy especial es los dos proyectos, no he tenido la oportunidad de leerlos a profundidad, pero los dos proyectos son importantes. ¿Qué es lo que se debe hacer? Argumentarlos, leerlos profundamente, analizar cuáles son los beneficios para las comunidades y fusionarlos, para que así mismo se saque un buen proyecto, no para el beneficio personal, sino para el beneficio colectivo de las comunidades.

¿Qué quiero mencionar? Muchos han dicho muchas cosas de las que yo tenía hoy por decir, pero voy a ser más breve para no redundar en el mismo tema. En el recorrido que hemos tenido en la localidad, hemos visto que a veces la Alcaldía Local se queda muy corta con el tema jurídico o con herramientas jurídicas, para ejercer su trabajo dentro de la propiedad horizontal, sí. Desafortunadamente, yo valoro a todos los administradores que están aquí presentes y que hacen una tarea eficiente por las comunidades que los eligen como administradores. Pero también tengo las malas experiencias y en nuestra localidad pasa totalmente todos los días y a diario, es el pan diario, es cómo un representante legal a través de amenazas, a través de todas las artimañas que puede existir, manifiesta el temor y el terror en una comunidad y nadie le puede decir nada, aún la comunidad no lo elige, pero él sigue ponderado ahí y no suelta la propiedad horizontal, por encima de lo que sea va al maltrato. Uno toca muchas instancias, pero están sin esas herramientas jurídicas que se necesitan para decir, basta el atropello, y eso estamos viviéndolo, latentemente para la señora Alcaldesa no es no es un secreto que esta Edilesa le ha hecho muchos llamados, en los cuales le he dicho, por favor atendamos esta comunidad, mire, está siendo violentada. Pero me dice: Edilesa me quedo sin herramientas, es verdad.

Solamente la tarea de la Alcaldía Local, en compañía de la Secretaría de Gobierno, es dar esa representación y ahí se queda, sí. Entonces, sería muy importante que se cree una entidad de vigilancia y control, es importantísimo. Otro tema, por ende, hoy no estoy demeritando a todos los administradores acá, porque hay unos que hacen su buena tarea y hay que felicitarlos, pero hay otros que solamente llegan a hacer un negocio personal. Y de ese negocio personal, se lucran de todos los recursos que cada uno de los propietarios da y se van, se lavan las manos y dejan una cantidad de deudas, listo, voy a redondear ahí.

Entonces, es importante esa entidad de vigilancia y tener esa regulación de un registro de administradores. Así como yo soy psicóloga, si hago un mal en un momento determinado, que alguien me vigile y me diga, te voy a suspender la tarjeta profesional, eso es importante, porque hoy, por eso es que de frente están robando los administradores a las propiedades horizontales, y nadie les hace nada. Muchas gracias, me gustaría regalarle todas estas observaciones que hemos venido trabajando con el Edil Edward Romero Cruz y tenemos bastantes observaciones para que se tengan en cuenta, se las



hacemos llegar. Muchísimas gracias, gracias a todos, un abrazo.

**Presidente:**

A usted Luz Stella y, por supuesto, que esperamos su Ponencia o las observaciones que tienen al proyecto. Hernán Correa...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernán Tiberio Correa Moreno, capacitador de la Gobernación de Cundinamarca en materia de propiedad horizontal:**

Muy buenas tardes para todos, el auditorio. Un saludo especial señora Alcaldesa Yeimy Carolina Agudelo, doctora Olga Lucía Velásquez, doctor Óscar Hernández Sánchez y doctor José Jaime Uscátegui. Mi nombre es Hernán Tiberio Correa Moreno, soy capacitador de la Gobernación de Cundinamarca en los 116 municipios en materia de propiedad horizontal. Esto nació en un proyecto, que yo le planteé precisamente a nuestro Gobernador Nicolás García Bustos y hubiese querido presentarlo a la señora Alcaldesa de Bogotá, comenzando su período, pero fue imposible el tener una cita con ella, para plantearle el proyecto, porque estoy convencido de que la capacitación termina con las malas convivencias, con las riñas, las discusiones en la propiedad horizontal.

Hoy quiero aportarles algo, he estado en las cuatro audiencias de esta reforma y le quiero dar el agradecimiento a todos los equipos tanto del Proyecto de ley número 205, como del 282 porque es un proyecto y es un trabajo que desconocemos cuánto tiempo le dedican a estudiar un proyecto de una reforma de ley. Quiero proponerles hoy algo, honorables Representantes, de lo que hemos venido hablando con algunos de los que han estado y hacen parte de sus equipos, obviamente, yo hago parte de uno de esos equipos, de aunar esfuerzos, hacer un estudio de lo que ya se ha tratado acá y presentarles en un solo documento una ayuda, digámosle así, para que ustedes puedan tomar una decisión referente al acumulado de estos dos proyectos de reforma. Para ello, es importante pongámosle el tema que más álgido se ha visto, es el tema de vivienda turística, busquemos un punto de encuentro y lo puede haber. Obviamente, hay que analizar que no vaya a tener un punto donde haya un vicio o una inconstitucionalidad, no podemos ir a violar la Ley Urbanística, y eso lo tenemos que tener en cuenta, pero busquémosle el medio, ustedes que estudian tanto referente a la vivienda turística y están actuando en ella, pues miremos y analicemos la vivienda, la Ley Urbanística y busquémosle un punto de encuentro donde la podemos insertar dentro de la Ley de Propiedad Horizontal.

Entonces, para ello, pido la venia de ustedes para poder hacer esas reuniones con ese grupo y poderles presentar un texto final referente a todas estas inconsistencias que se han visto de vicios, hay muchos vacíos en la Ley 675, hay contradicciones, incluso entre la misma ley que tenemos que mirar y reformar. Muchas gracias, buena tarde.

**Presidente:**

A usted Hernán mil gracias. Terminada la lista de inscritos. No está en el listado, ¿cómo es su nombre? Siga, no lo veo inscrito, pero siga. Adelante don Germán...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán:**

Buenas tardes. Qué pena terminar de esa manera tan jarta, no me inscribí virtualmente porque el código, no logré que el celular lo leyera y, obviamente, lo que se había vuelto práctica que previamente al registro había la posibilidad de inscribirme. Sorteado ese tema, bueno, yo estoy inquieto doctora Olga, doctor Uscátegui, me agrada conocerlo en el escenario, lamento no haya sido antes y,

doctor Sánchez, la participación ciudadana me preocupa. Bogotá, no reunió ochenta personas en las dos audiencias, Suba y hoy. Me dicen que hay sesenta inscritos, no creo, puede que estemos, no sé, tenaz, porque fijese lo que son las andanadas y con todo el respeto por el tema turístico, pero no es ni el escenario ni la forma y desgraciadamente, este no es un problema que lo va a resolver esta ley y ojalá lo tengan ustedes pendientes como Ponentes, como autores que son.

En mala hora hace unos años, ese interés que hay en el proyecto, a Dios gracias, no el suyo doctora, porque todo el vainazo hoy fue para usted. aquí nadie quiere el 282. Óiganme, discúlpenme, hagamos un poquito de pedagogía, diez segundos: los dos proyectos de ley están acumulados, hay ciento treinta y tres artículos, leámoslos, así como lo dijo ahorita la Edileza Astrid. Astrid, no, Luz Stella, disculpe, a Astrid la tuve al lado y se me fue, la aburrí. Obviamente, el tema es leer eso, aquí no estamos aquí a ver quién dijo más sí, o a quién más le dijeron no. Dispense esa ignorancia nuestra doctora Olga, están acumulados y con todo respeto el origen que tienen estos dos Proyectos para la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, están chuleados deberían estar archivados y por lo menos por un periodo de tiempo, ni vueltos a tocar. Lamentablemente, lamentablemente y aquí me toca envainarme con la doctora Olga, montaron una Comisión y la sorpresa no la quisiera tratar, pero dejemos la ilustración en el escenario doctora, la gente no quedó tan satisfecha con lo que sucedió, muy agradecidos quedamos casi la mayoría cuando hicieron el curso de participación ciudadana, control social y presupuesto, controla el presupuesto una especie de veeduría al presupuesto, perdón, al Plan Nacional de Desarrollo.

Obviamente, ese punto fue favorable doctora Olga y ojalá pudiéramos promover escenarios de ese orden con miras a ver cómo sacamos un proyecto de ley. Creo que hay insumos suficientes, no solo para dejar un proyecto de ley que complementa los vacíos, así algunos aquí se molestan, porque uno dice que hay vacíos, sí los hay, y precisamente quiero hacer mención a tres del doctor Óscar, capítulos que menciona, de los que tiene el proyecto, porque el otro tiene dos títulos y tiene realmente cinco capítulos. En el caso del proyecto del doctor Óscar, habla uno. El tres: *inspección, vigilancia y control*. El Cuatro, el tema comunitario llamado así y ahí en la Alcaldía se envaina, doctora Alcaldesa. La verdad, ahí hay un punto interesante y el quinto, lo que motiva al grupo de Amigos de Vivienda Turística.

Yo hago una pregunta, dentro de la información que nos dieron en las dos reuniones anteriores, me doy por enterado que en total hay más o menos unos cincuenta mil registros, pongamos un poquito más optimista, démosle un 20%, habrá unos sesenta mil inscritos en las plataformas turísticas de los operadores turísticos, por decir mucho. Será que sesenta mil registros impactan de manera tal la economía del país, para meter el tema de convivencia un aditamento adicional. Mire, de Ricaurte, concreto cinco conjuntos me han llamado en el transcurso de los tres últimos años, con el problema, disculpen, inaguantable de los visitantes de plataformas y no hay autoridad policiva que siquiera haga respetar a los cuatro cuchitos que tienen, además, problemas de salud, que están allá con unos temas médicos, medicalizados y que encontraron un mejor clima que el de Bogotá, pero se les hace insostenible los puentes o feriados cuando llegan los amigos de las plataformas.

Ese es un tema, yo les garantizo mi transparencia en esto, a los compañeros que hemos estado hablando en la salida del tinto después de estos encuentros que hemos tenido Funza, no fui a Cajicá, el de Suba y el de

hoy, aspiro que los amigos de Bosa no se me vayan tan rápido. Conversar un poco de todas estas dinámicas que estamos viendo y sanamente, las personas que aún están de lo turístico. Me comprometo como Mesa Distrital de Propiedad Horizontal a hacer una reunión tranquila, muy amigable con ustedes y los que aún no responden en la Mesa para aclarar un poco ese panorama dentro de nosotros, es que nosotros recibimos demasiadas solicitudes de apoyo con relación a la convivencia. Entonces, ese tema lo vamos a tratar.

Yo quedo de verdad muy preocupado, porque mire, nosotros venimos aquí con nuestro esfuerzo personal, yo administro y cuando tengo el chance de administrar ahorro, chévere ver a la Consejera Local de Kennedy, en Suba vimos uno y hay otro por ahí de San Cristóbal pendiente aquí también, bien. Pero son los tres únicos casos. Obviamente doctor, doctor Uscátegui, dispéñeme yo me comprometí con los asistentes de sus UTL hacerles llegar a sus correos respectivos, pero hoy me dieron el de [debatescomisionprimera@camara.gov.co](mailto:debatescomisionprimera@camara.gov.co), allá vamos allegar los documentos comparados de los tres proyectos y obviamente, con la base de lo que hicimos hace dos años en el trabajo de José Daniel y el doctor Uscátegui, pero son temas que, digamos, ya están chuleados.

Yo no quiero alargar esto, pero la preocupación que tenemos, sí, de verdad doctor, doctora Olga, es la participación. Mire, los gremios nos vuelven nada, Camacol, todos los problemas y en el proyecto están las cosas, el tema de las entregas de zonas comunes, eso se volvió un problema gravísimo, el tema de las ampliaciones como lo debe tener en Kennedy, lo conozco en Bosa, prolífico esa vaina y no hay solución y no autoridad policiva. El único tema, realmente, dispéñeme y con esto termino, el único tema que de fondo queda con la mayor autorización desde la ciudadanía en las tres audiencias pasadas de la Legislatura anterior, doctor Uscátegui y doctor Óscar, que lo palparon, de pronto fue el tema de inspección, vigilancia y control, y no hay voluntad política del Gobierno. Entonces, vamos a ver cómo resolvemos ese tema, esto no puede seguir siendo resuelto con procesos de no afectación al Presupuesto General de la Nación, tiene que haber una participación.

Si la propiedad horizontal, termino aquí, es el sector económicamente más fuerte para la reactivación del país, en el tema de vivienda y generamos tantos empleos como conjuntos, hay casi que por siete tenemos un poder fuerte, pagamos impuestos y no hay. La Administración Distrital se echó al bolsillo en los cuatro años, a pesar de pandemia, quince billones de pesos y pasan cinco meses, perdón, Alcaldesa y no entregan la bendita certificación del Administrador y vaya y miren el *miercolero* que tiene el Administrador pasado, porque ya no quiere saber más de allá, pero le toca ir a firmar, porque es el único registro que existe formal ante el banco, gravísimo. Muy amables.

**Presidente:**

A usted don Germán. Jorge Enrique Hernández, que también está en el listado.

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

Damas y caballeros muy buenas tardes, casi noches. Le saluda Jorge Enrique H, el Caballero de la PH y es un gusto encontrarlos a ustedes, ver caras conocidas doctor Uscátegui, doctora Olga Lucía, mucho gusto en verlos. Felicitaciones para la señora Alcaldesa Local, porque tiene un Consejo Local de Propiedad Horizontal que trabaja por la propiedad horizontal y me gustaría que siga aprovechando esa herramienta que tiene a su disposición.

Tenemos que estar ciento por ciento seguros que esa entidad está trabajando y que esté trabajando en realidad

por la comunidad que vive en propiedad horizontal. ¿Qué está haciendo el Consejo Local de Propiedad Horizontal? Don Franklin, yo sé que lo sabe, está llevando capacitación, que es lo que se necesita en toda la comunidad, no solamente acá de Kennedy ni de Bosa, ni de Engativá o Suba, sino de todo el país, que es lo que en realidad nosotros estamos necesitando, problemas grandes que tenemos en propiedad horizontal, sí. Pero empecemos a evitarnos esas problemáticas, desde los grandes estrados, desde las grandes curules, no miremos el caso micro de acá de Kennedy, por no mencionar acá la microciudad que se está construyendo, que no se ha terminado de construir. Acá tenemos conjuntos de casi cuatro mil apartamentos, la malla vial no da abasto, no tienen los servicios básicos, no hay universidades, colegios, jardines, no hay instituciones hospitalarias, nada de eso y no es la única zona en donde está pasando eso, por lo menos acá en Bogotá.

Menciono, adicionalmente, el caso de Cedritos en donde ya no pueden expedir una sola licencia más de construcción, porque sencillamente tienen el mismo caso de acá de la microciudad que se está construyendo, el proyecto va a terminar en cuatro mil apartamentos, vamos a ver qué pasa con la malla vial. En Pablo Sexto, Pablo Sexto también está sucediendo lo mismo, estamos hablando de las tecnologías en la propiedad horizontal, bien. Bienvenidas las tecnologías, cuántas plataformas no existen ya de apoyo al trabajo de los administradores de propiedad horizontal, hay bastantes. ¿Qué falta? Que todos nosotros, los que vivimos en propiedad horizontal, conozcamos el buen funcionamiento de estas tecnologías.

Yo compré apartamento en un conjunto residencial y no entiendo por qué de un momento a otro me lo van a convertir en un hotel, eso lo tenemos que mirar y ya alguien lo decía anteriormente, es mejor regular que prohibir. Por eso, regulemos muy bien el uso de esas plataformas, no quiero hacer publicidad, pero como Airbnb y muchas otras que funcionan, dando paso a la hotelería. El sector hotelero es bien fuerte, es bien grande y hay hoteles en todas las ciudades a nivel Colombia. Ya lo han hablado antes también señora Alcaldesa, por favor apóyese como sé que lo está haciendo con el Consejo local, en la expedición pronta, eficiente y efectiva de las representaciones legales que tanto necesitan los administradores de propiedad horizontal.

Señores Congresistas, señores Representantes, este es un problema que es de todo Bogotá y me atrevo a decir, aquí estamos hablando por Bogotá, pero esto se presenta también en La Guajira, en el Amazonas, en todo Colombia, ahí está el campo de acción de ustedes. Por eso, la invitación es que vayan a los municipios, a las Alcaldías y verifiquen efectivamente cómo se está expidiendo esta representación legal, cómo están otorgándolas, cuánto tiempo se demoran, son meses en donde los administradores cruzados de brazos, porque no pueden disponer de los recursos que tienen que consignarse mensualmente. Ahora, castigemos a esos ineptos administradores, démosle duro, los administradores no hacen nada, esa es la acusación que se les hace a toda hora. Pero cómo van a hacer algo, si no pueden contar con los recursos económicos para cumplir con su tarea.

Y para finalizar, por favor capacitación, capacitación y más capacitación, han pasado 20 años y el Estado, el gobierno colombiano no ha hecho absolutamente nada para regular lo que tiene potestativo para regular y que está dentro de la Ley 675. Damas y caballeros, muchas gracias.

**Presidente:**

A usted Jorge Enrique, mil gracias. León Hernández...

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor León Hernández:**

Bueno, buenas tardes. Bueno, de pronto algunos me vieron cuando hice la intervención en la Cámara y que fue bastante alegórica, en una de las donde estábamos defendiendo el proyecto que estábamos haciendo con el doctor José Jaime Uscátegui. Pero, hoy vengo más morigerado, como dicen por ahí, como dice unos profesores de Derecho con ganas de hablar y hacerle unas preguntas puntuales a las personas que están acá. Con la Alcaldesa, nos hemos encontrado allí en la universidad, en mi alma mater hoy que es la Universidad Pública de Kennedy, en la carrera de Derecho, como les conté en esa ocasión ya tuve que estudiar Derecho, ya no como ingeniero como me conocieron inicialmente y le pedí que, por favor nos encontráramos porque denuncié la forma en cómo se estaban expidiendo las representaciones legales acá en la Alcaldía.

Y es que la pregunta que les vengo a hacer, es ¿por qué nadie quiere controlar y no sé si están en esta reforma?, el tema de las obras de impermeabilización y algunos dicen, eso es cosa de los constructores, no. Hoy como usuario me veo afectado y en donde esto se volvió un atraco a mano armada, por eso logramos acuñar el tema del cartel de la propiedad horizontal que sí existe. Yo soy el creador de la Revista *Propiedad Horizontal Colombia* del Sena, soy tecnólogo, en ese proyecto estábamos defendiendo los tecnólogos, no sé si en este lo estarán haciendo. Pero el tema es que, no entiendo por qué cuando en una copropiedad hay de por medio una obra de setecientos, mil millones de pesos, como el sector de Tintal, por ejemplo, allí no más, donde robaron setecientos, eso no está controlado, pero a esos administradores sí les entregan la representación muy fácilmente.

Yo hablé con la abogada, a la colega de allá, me dice que no hay gente. Pero, imagínense que en mi conjunto, vivo aquí en Castilla, fue así que le entregaron la representación y nosotros que la presentamos, no quisieron entregarla que porque no había control de legalidad. Entonces, sí pueden meter cualquier tipo de papeles para emitir una representación, hay una problemática ahí y nadie quiere ver eso, entonces, en una asamblea deciden algo y toda la gente tiene que hacer caso, eso no debería ser así y eso debería estar en la reforma y muchas cosas. Y me cansé de pelear, porque he salido muy mal, o sea, muy aporreado. Pero sí les pregunto a ellos, si va a salir esta reforma, por qué todo mundo dice que no sabe si va a salir o no va a salir otra vez, si van a escuchar a la gente verdaderamente a los que se llaman hoy las víctimas de la propiedad horizontal, que son los que viven allá y no solamente es el Administrador también perseguido, no. Las personas que viven en esas comunidades. Entonces, quien elaboró este proyecto o esos proyectos, yo estuve en todas las Mesas y en todas me callaban, porque no les conviene que alguien sepa más de algo, porque les molesta, les molesta que uno les diga, usted sabe de tal cosa. Está el Consejo Local, honestamente qué han hecho por la localidad, no, no. Yo tengo acá en el teléfono a todos los representantes, se les denuncia...

**Presidente:**

Señor Hernández, discúlpeme lo interrumpo. Lleva cinco minutos de su intervención, les pido un minuto y concentrarnos en el texto que estamos hoy en la audiencia.

**Continúa con el uso de la palabra el señor León Hernández:**

Bueno. Esa era la última pregunta, se emitió un proyecto y luego su merced o lo hicieron paralelamente y preguntábamos ¿cuál va a ser, lo van a fusionar? Pero, vuelvo a preguntar, ¿quién lo construyó? Con base en qué lo construyeron, aceptamos que el primero y nadie lo

quiso aceptar, nadie lo quiso reconocer, se trabajó sobre un proyecto que venía de Chile. Nadie se ha puesto a investigar esa primera reforma y ustedes bajen, bájenla de la Legislación de Chile y ahí está clarita. Bueno, pero estas, qué van a hacer, otro rompecabezas de eso o sino apague y vámonos. Pero no desgasten a las personas, no las inviten a que participen en las Mesas y luego las saquen, y es una crítica que hago de verdad, y yo tengo los correos donde dice claramente que fueron unas cuatro o cinco personas y al resto no lo dejaron hablar.

Entonces, si va a ser un tema de proyecto donde ya lo tienen creado, para qué hacemos esto y lo que dijo Germán, si no hay participación. Entonces, yo los invito, así como nos escribió mucho Inti Asprilla, que para que nosotros los asesoráramos en la construcción y luego nos llamaron y nos dijeron, no, porque ahora lo están haciendo a través de la doctora Olga Lucía y ahora apareció usted. Entonces, no, no me voy a meter en eso, pero allá en el Sena tenemos...

**Presidente:**

Cierre la intervención doctor Hernández, por favor por respeto a los otros intervinientes.

**Continúa con el uso de la palabra el señor León Hernández:**

Gracias, perdón por haberme extendido.

**Presidente:**

A usted gracias y recibimos todas las inquietudes por escrito como las que usted considere, bienvenidas. Eduardo Romero, Edil de la Localidad.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Eduard Romero Cruz, Edil de la Localidad de Kennedy:**

Buenas tardes, rápidamente, no les voy a quitar mucho tiempo porque ya todos ustedes dijeron lo que tenían que hacer, para esta reforma de la 675. Y todo lo que acaban de decir y al finalizar lo que estaba hablando el compañero, es muy, muy sustancioso que la ley sea, recogida todas estas inquietudes que ustedes dejan porque es importante, porque necesitamos, porque Bogotá a futuro va a ser totalmente propiedad horizontal y va a ser complejo. Entonces, esta ley debe ser fuerte y contundente tanto para los administradores como para los consejeros, y yo creo que se debe también regular, que le faltó a mi compañera al finalizar, es que se debe incluir y exigir una póliza de responsabilidad tanto a los administradores y muchas, y una póliza de responsabilidades y contractual a los administradores, porque es que hay administradores que de verdad son un desastre en las propiedades y dejan es más problemas que soluciones, no les interesa sino pague la cuota de administración y chao, apague y vámonos. Pero nunca velan por recaudar y cuidar bien el recurso que esa cuota deja.

Entonces, salen y se van, y lo digo con conocimiento de causa, que un Administrador salió con un cheque en blanco y lo cobró en Cartagena y pues, obviamente, sí hace la demanda y todo eso, pero la verdad ha sido muy compleja, en cambio con una póliza yo creo que hay más responsabilidad para que el Administrador asuma con responsabilidad el cargo que ustedes le dejan. Creo que era eso, no les quitaría mucho tiempo. Mi nombre es Eduard Romero Cruz Edil de la Localidad de Kennedy, más conocido como Tito Nasi. Muchas gracias, Alcaldesa, chao, gracias no les quito más tiempo.

**Presidente:**

Gracias muy amable, Edil Eduardo. Con la intervención del Edil Eduardo, cerramos este espacio de participación que, por supuesto, lo hemos venido haciendo no solamente en Bogotá sino en la Sabana y



lo iremos a hacer en el país. Con el refuerzo grande de escuchar y el proyecto no es de ayer ni de hace dos años, sino se ha venido haciendo un trabajo de más de ocho o diez años en el Congreso de la República.

Yo llevo en el Congreso de la República desde el 2014, llegué con Olga, también en esa oportunidad haciendo ese ejercicio, lo continuamos en el 2018 con José Jaime y lo volvemos a continuar ahorita. Los dos proyectos han sido trabajados, ese primer proyecto de ley número 205 no es que no se escuchó a nadie, allá venían varias audiencias y varios trabajos de los proyectos anteriores, ¿cierto? Pero bueno, de verdad que asumimos todas y cada una de sus intervenciones. La doctora Olga va a hacer una intervención, por supuesto.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto:**

Gracias Representante Óscar. Es que no quiero dejar pasar que las audiencias y además para aprovechar el espacio. Las audiencias no son para decir, estoy de acuerdo con el proyecto del Representante Óscar, o estoy de acuerdo con el proyecto de la Representante Olga, esto no es un concurso sí, esto no es un concurso. Las audiencias son para escuchar lo que cada uno opina del articulado y si no hay el tema, que yo tengo de interés en el articulado proponerlo, propongo este tema que no está en el articulado, por ejemplo, que el tema de convivencia que establecieron el mecanismo no puede ser el mismo Consejo y el mismo comité de convivencia que lo resuelva, debe haber otro espacio. Ah, bueno, no está, miremos si es posible, si es factible, si es lo más conveniente.

Pero, no usemos y con respeto lo digo, no desperdiciemos el tiempo diciendo, es que estoy de acuerdo o no estoy de acuerdo, no, este no es un concurso, ni tampoco una votación. Como lo dijo Fanny, que preguntó y dijo, bueno y cómo se hace el procedimiento y lo dijo Luz Estela la Edileza de Colombia Humana, muy bien. Miren cómo se unen, claro, el Congreso eso fue lo que decidió sabiamente, acumúlense los dos Proyectos, esa fue la decisión de la Comisión Primera de manera sabia, acumúlense. Qué significa acumular, Fanny, en el procedimiento, acumular significa que tenemos que revisar artículo por artículo de los dos proyectos y saber qué artículo queda, cuál es el tema, cómo queda mejor redactado y salen cuántos proyectos, sale uno de los dos. Ya no es ni el de Óscar, ni el de Olga Lucía, es el proyecto de Propiedad Horizontal, donde aparecemos juntos, porque somos autores y otros Congresistas que no nos están acompañando aquí, además de José Jaime que firmaron el proyecto y son coautores del proyecto, de diferentes partidos. Entonces, hago este llamado porque, pues yo no me siento aludida con el tema, me da es pesar que desaprovechemos el espacio porque el tiempo de todos es muy valioso. Adicional, así como hay personas que están defendiendo el tema turístico y es legítimo, cada uno defiende, así como el señor que se paró y dijo, yo compré aquí un apartamento en un edificio para vivir y no para que sea hotel, también es legítimo que yo compre un apartamento para generar mayores ingresos para mi familia y es legítimo, todas las versiones son legítimas. Aquí es, cómo regulamos esto para que no nos estemos afectando los unos a los otros, ese es el propósito de las audiencias.

Así que, yo también tengo que agradecer que los tres Ediles del Partido Verde, que es mi Partido Alianza Verde, Milton, Astrid y Tito, pues han estado aquí presentes en la audiencia, gracias y gracias también a Luz Estela, la Edileza de Colombia Humana y a todas

las personas que han participado y, de verdad, que no quería y le pedí a Óscar, me dijo no genera más no genere polémica no, lo que pasa es que a mí me parece que era importante aclarar para qué son las audiencias y las audiencias son nuevamente, concluyo, para que leamos el articulado previamente, traigamos observaciones puntuales al articulado, propongamos modificaciones al articulado, sugiriéramos nuevos artículos. De pronto, de lo que no está, establezcamos mecanismos, una Mesa Técnica me pareció lo que dijo Germán, vamos a mirar con la Propiedad Horizontal Distrital, miremos el tema de turismo, miremos el tema con propiedad horizontal nacional el tema de turismo, miremos qué opinamos todos.

Pero aquí y de verdad lamento que alguien me haya dicho que yo quiera acabar con no sé cuántas asesinar, me trataron de criminal en una intervención de un joven allí, yo no soy criminal, yo soy Congresista, me he hecho a pulso, he trabajado en Bogotá toda mi vida, yo empecé en la Localidad de Fontibón, después me fui para Suba, trabajé diez años en el sector salud, trabajé en la Secretaría de Integración Social, fui Subsecretaria de Integración Social, hice obras en toda la ciudad, fui Secretaria de Gobierno Bogotá, conozco las dinámicas del Distrito, estuve en el Ministerio del Interior y luego llegué al Congreso de la República en el 2014. Lo único que he hecho toda mi vida, toda mi vida es servidora pública, toda mi vida le he servido a la ciudadanía, toda mi vida porque tengo vocación de servicio y estoy aquí para servir y para servirle a ustedes. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted doctora Olga Lucía. Yo cierro la audiencia diciéndoles a ustedes, que se inscribieron por plataforma cuarenta y dos personas, alguien intervenía que no había participación, cuarenta y dos personas se inscribieron en la plataforma, de esas cuarenta y dos, vinieron catorce y aún más, se abre el espacio para que trece o catorce de los que no se inscribieron hablen. O sea, y cuando planteamos las audiencias es para esto, no es para molestarnos, no es para quien no hizo esto, quien hizo lo otro, es para escuchar a las comunidades. Esto lo dice la Ley 5ª, el Reglamento Interno del Congreso de la República, no para que nosotros vengamos a sentar posiciones, sino solamente a escuchar a ustedes.

En ese orden de ideas, continuaremos nosotros con nuestras audiencias y las audiencias y las observaciones, las Ponencias que ustedes consideren que nos pueden hacer llegar, bienvenidas, hay un equipo que no es Óscar Sánchez y Olga Lucía Velásquez, ni José Uscátegui, cada Partido está representado y fue uno de los que yo le solicité al Presidente de mi Comisión Primera, que estuvieran representados todos los Partidos, porque eso va a tener la posibilidad de que el proyecto termine con éxito, esa es la única forma y por eso ahí están representados todos, claro, son de otras regiones. Mañana estamos con una compañera del Tolima, que quiere que la escuchara su comunidad y lo vamos a hacer, así sucesivamente. Tiene el uso de la palabra, la señora Alcaldesa con el agradecimiento grande por su hospitalidad y logística para el evento.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Yeimy Carolina Agudelo Hernández, Alcaldesa de la Localidad de Kennedy:**

Bueno, muy buenos días a todos y todas. Buenas tardes, ya casi noches, dijo por ahí alguien. Primero, agradecerles a todos ustedes, por supuesto, a la Cámara de Representantes y al Congreso de la República. Para

las localidades no hay nada más importante que los temas que interesan y que, sobre todo, problematizan la administración, tengamos resoluciones de fondo. Yo creo que hay un ejercicio administrativo que muchas veces vemos de presente y que nos cuesta, y es el 70% de las solicitudes que me llegan en propiedad horizontal, no tienen que ver con la representación legal, tienen que ver con temas de convivencia, tienen que ver con temas de organización misma del espacio, del vecino, de la vecina, incluso esto que hablábamos de las rentas cortas, hay unas solicitudes enormes y unos vacíos enormes y ojalá pudiéramos entrar a acompañar estos ejercicios.

Dijo ahora nuestro querido Consejero Distrital, que hay una cosa que importa mucho y es, oiga Alcaldesa, le van a dar más funciones, pero a veces es mejor tenerlas que no tenerlas, poder resolver en vez de no resolver. Por supuesto, las Alcaldías en general tenemos más de doscientas funciones asignadas por norma y una capacidad instalada un poco baja. Pero finalmente, son las Alcaldías las que resuelven el problema del ciudadano. Ahora, había alguien que al final estaba hablando con nosotros y dijo, qué ha hecho el Consejo Local de Propiedad Horizontal de Kennedy y yo dije, mucho, porque la verdad, es que ellos hacen parte de la columna vertebral, de la asesoría de las propiedades horizontales de las más de seiscientas propiedades horizontales que tiene Kennedy.

Hoy, y para contarles un poco en contexto, Kennedy tiene propiedades horizontales que fueron previas a la creación de la Ley de Propiedad Horizontal, que son casi todas las supermanzanas, viviendas, tanto viviendas como apartamentos, porque finalmente cuando vino aquí John F. Kennedy, por el cual tenemos el nombre que nos representa, estábamos haciendo grandes conceptos de propiedad, de conjuntos residenciales, de pequeñas ciudades y de hecho, eso es lo que tienen las supermanzanas, son pequeñas ciudades que hoy tienen dificultades inmensas porque entraron en la Ley de Propiedad Horizontal, posterior a su creación y su propia administración internamente tienen espacio público y hoy, creo que lo dijeran nuestras edilesas, que dificultad tan enorme para que los administradores entreguen.

La misma norma establece que la autoridad competente deberá garantizar el cambio entre administradores y empieza aquí la discusión de quién es la autoridad competente, los inspectores, los alcaldes, la Policía, la Secretaría de Gobierno, ¿quién ejerce autoridad policiva? Hoy por hoy, la Alcaldía local hace dos cosas: otorga la representación legal en el marco de un ejercicio que para nosotros, por supuesto, está reglado a nivel de Secretaría de Gobierno para otorgar la representación legal, hubo muchas dudas. Oiga y por qué hay, a uno que le sale muy rápido, eso parece que hay influencia Alcaldesa, yo creo que es que alguno lo conoce usted y le ayudó allá, porque al *man* le salió en quince días y yo llevo cinco meses hermano y nada, debe ser que usted tiene allá a un amigo. Y miren, en Kennedy pasa que hoy, los folios de matrícula no son individuales por conjuntos residenciales y que dos o tres se registran de la misma manera, que no cumplen con los requisitos, vea le falta un formato, le toca subir todas las escrituras públicas y se vuelve un debate enorme, y yo sí le quiero agradecer a mi Consejo Local de Propiedad Horizontal, que hace una tarea enorme haciendo pedagogía, capacitación, interacción, en la pandemia fueron quienes más me ayudaron a hacer temas.

Y nosotros, y allá tengo tres, miren, un saludo allá a todos, un aplauso para ellos por favor, porque lastimosamente la Alcaldía no tiene capacidad instalada para hacer, ojalá toda la asistencia técnica. Quien es una

de las localidades que más propiedad horizontal tiene y, sin embargo, no es la que más propiedad horizontal tiene en la ciudad. Entonces, de verdad, yo sí les agradezco que me ayuden a sacar, porque ya como lo han dicho, se requiere hacer estos cambios y llenar estos vacíos jurídicos que nos comprometen. Agradecerles a ustedes por supuesto, la puerta de la Alcaldía, agradecerle a la biblioteca pública y a la doctora Soledad que nos abre su puerta como siempre y lo hicimos en un lugar icónico, porque alrededor de esta zona no solamente está el Tintal, sino los planes parciales que han venido construyendo propiedad horizontal Tierrabuena, que estaba el vecino sesenta mil unidades habitacionales en un terreno muy pequeño, con pocas entradas, pocas salidas que ponen al Estado en una discusión. Por supuesto, hay que entrar a hablar con las constructoras sobre lo que tiene que ver con las licencias urbanísticas, las licencias de construcción, el plan de ordenamiento territorial, cómo eso se articula.

Hoy por hoy tenemos problemas enormes porque las constructoras no entregan las zonas de cesión, la ciudadanía no las puede disfrutar, tenemos dificultades enormes porque no las podemos administrar, controlar, cuidar, pero al mismo tiempo no podemos entrar en un debate en relación a qué se hace para nosotros y esto siempre lo he dicho y les ruego me ayuden, es cómo la administración, distrital municipal puede entrar en un conflicto entre privados, que es la mayor discusión. Hoy me denuncia un Administrador, cada vez que entro a un conjunto residencial a hablar sobre los ejercicios pedagógicos, me dice: Alcaldesa esto es entre privados, vaya administre allá porque bastante tienen que hacer allá con el espacio público, bastante tienen que hacer, pero esto es entre privados y casi siempre me veo en la obligación de pedir una orden judicial para poder intervenir en un proceso.

Entonces, doctor Óscar, de verdad muchas gracias, doctora Olga muchas gracias, doctor Uscátegui muchas gracias, porque lo que necesitamos es resolver esto que nos problematiza tanto en la administración pública. Muy gentiles.

**Presidente:**

Mil gracias a usted Alcaldesa y a todos y cada una de las personas que nos acompañaron en la tarde. Siguiendo punto del orden del día, señorita Secretaria.

**Secretaria:**

Sí, señor Presidente y honorables asistentes, ya se ha culminado el orden del día. Agradecer a ustedes decirles además a todos los asistentes, que esta audiencia pública será transcrita y publicada en la *Gaceta del Congreso*, hace parte del trámite legislativo como lo mencionaba el doctor Óscar Sánchez, escuchar a los ciudadanos para que expresen sus opiniones y las conozcan no solo los integrantes de la Comisión Primera, que serán los que dan el primer debate, sino todos los integrantes del Congreso de la República, tanto de la Cámara como del Senado, porque son ellos los que lo tramitan. Por eso, se publican estas audiencias, las recomendaciones y observaciones de ustedes en una acta que se levanta en la Comisión y se publica en la Comisión en la *Gaceta del Congreso*.

Ha terminado usted la audiencia pública, señor Presidente, siendo las 5:08 de la tarde. Agradecerles a todos ustedes y a todos los ciudadanos que participaron.

**Presidente:**

¡Mil gracias y una feliz tarde!

Anexos: Nueve (9) folios.

*Audiencia Pública # 19*

HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES  
COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL  
LEGISLATURA 2022 - 2023  
AUDIENCIA PÚBLICA  
LOCALIDAD DE KENNEDY (BOGOTÁ D.C.)  
ORDEN DEL DIA  
Jueves nueve (09) de febrero de 2023  
02:00 P.M.

I  
Lectura de resolución No. 024  
(Febrero 02 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: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León, Alvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Ewills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyne Adriana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana III/P.L.205/2022C/III HH.RR. Olga Lucia Velasquez Nieto, Olga Beatriz Gonzalez Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana 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 Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano

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

Lugar: Auditorio de la Biblioteca Pública El Tintal - Manuel Zapata Olivella - ubicada en la Av. Ciudad de Cali No. 6C - 09 de Bogotá D.C.

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/UHLPANb8o1KvqjGU9>

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

Bogotá D.C octubre de 2022

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

*N:070*

Respetado Señor Presidente: *Audiencia Pública # 19 A*

En atención al proposición a probada 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

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

*Aprobada*

RECIBIDO  
COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL  
CAMARA DE REPRESENTANTES  
26 OCT 2022  
HORA: 3:43 p.m  
FIRMA: Esther

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:  
JUAN CARLOS WILLS  
Presidente  
Comisión Primera  
Cámara de Representantes

Respetado Señor Presidente: *Audiencia Pública # 19*

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

JOSE JAIME USCATEGUI  
Coordinador Ponente

JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ  
Ponente

DELCY ESPERANZA ISAZA  
Ponente

*N:070*

COMISION PRIMERA  
APROBADO  
18 OCT 2022  
ACTA N° 20

ALIRIO URIBE MUÑOZ  
Ponente

JORGE ELIECER TAMAYO  
Ponente

LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO  
Ponente

MARELEN CASTILLO TORRES  
Ponente

DUVALIER 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**  
Secretaría Comisión Primera Constitucional  
Cámara de Representantes

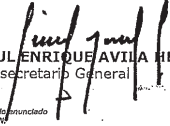
Cordial saludo:

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

- 1. 063 – Uno (2 folios)
- 2. 070 – Cuatro (4 folios)

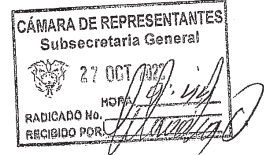
La cual fue leída y discutida por la Plenaria de la Corporación, en sesión realizada el día martes 1 de noviembre de 2022.

Atentamente,

  
**RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ**  
 Subsecretario General  
Anexo la propuesta  
Ingrid R.

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, Marelen 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 CALDERON PERDOMO**  
 Secretaria General Comisión Primera

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

**RESOLUCIÓN No. 024**  
(febrero 2 de 2023)

**"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PUBLICA"**

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

**C O N S I D E R A N D O:**

- 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 jueves 9 de febrero de 2023, a las 2:00 p.m., en el Auditorio Biblioteca Pública El Tintal Manuel Zapata Olivella, ubicado en la Avenida Ciudad de Cali No. 6C – 09, Localidad de Kennedy – Bogotá D.C.

**Artículo 3º.** Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el miércoles 8 de febrero de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/UHLPANb8o1kvqjGU9>

**Artículo 4º.** La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON, Autor 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 CUMPLASE**

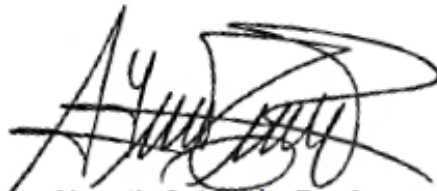
Dada en Bogotá D.C., el Segundo (2) día del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente, **JUAN CARLOS WILLS OSPINA**

Vicepresidente, **HERACLITO LANDINEZ SUAREZ**

Secretaria, **AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**

**Oscar Hernán Sánchez león**  
**Presidente**



**Amparo Yaneth Calderón Perdomo**  
**Secretaria**