



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA  
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - N° 978

Bogotá, D. C., lunes, 31 de julio de 2023

EDICIÓN DE 10 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO  
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO  
www.secretariasenado.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 35 DE  
2023

(marzo 24)

9:00 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:**

Buenos días a todos y a todas, mil gracias por aceptar la invitación para participar en esta Audiencia. Les agradecemos enormemente y vamos a dar inicio formal de la misma para poder escucharlos que este es el objetivo final de las Audiencias Públicas, donde el caso de hoy la Comisión Primera Constitucional, se traslada a esta bella ciudad de Tunja, para escuchar aquellos comentarios y observaciones que tengas ustedes sobre estos Proyectos de ley, lo hemos venido haciendo a varias ciudades del país, teniendo la participación activa de estas comunidades, de las comunidades que son objeto de esta ley como son los que viven o vivimos en conjuntos de Propiedad Horizontal.

Agradecemos enormemente por supuesto, la participación y la organización también a nuestro compañero Héctor Chaparro, por supuesto su equipo

de trabajo de aquí de nuestro departamento de Boyacá, agradecimiento grande a nuestro compañero de Comisión, que también ha realizado aportes lo seguirá haciendo en este Proyecto, al doctor Pedro Suárez Vacca gracias por acompañarnos y que sé que desde la Comisión Primera, nos va a ayudar a que esta herramienta jurídica salga exitosa en el trámite legislativo. Un cordial saludo al diputado Hugo Rosas, de aquí de la Duma departamental Boyacá, a todos y todas una de ustedes mil gracias. De verdad, que para nosotros que conmigo somos once Ponentes del Proyecto, dos Coordinadores el doctor José Uscátegui y quien les habla Óscar Sánchez, es de enorme importancia escucharlos para poder llevar el debate a la Comisión Primera.

En ese orden de ideas, y con la bienvenida a todas y a todos, demos lectura al acta señora Secretaria.

**Secretaria:**

Sí señor Presidente, muy buenos días para todos. Siendo las 10:43 de la mañana, procedo con la lectura del Orden del Día de esta Audiencia Pública.

HONORABLE CÁMARA DE  
REPRESENTANTES  
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL  
LEGISLATURA 2022-2023  
AUDIENCIA PÚBLICA  
TUNJA- BOYACÁ  
ORDEN DEL DÍA

Viernes veinticuatro (24) de marzo de 2023

10:00 a.m.

I

**Lectura de Resolución número 036**

(marzo 16 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 Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana* **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara** honorables Representantes: *Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.*

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

**Proyectos publicados:** *Gacetas del Congreso* números 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

**Lugar:** Auditorio Comfaboy - ubicado en la Carrera 10 # 16 - 81 de la Ciudad de Tunja (Boyacá).

### PROPOSICIÓN NÚMERO 19

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

### III

#### Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

*Juan Carlos Wills Ospina.*

El Vicepresidente,

*Heráclito Landínez Suárez.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderón Perdomo.*

La Subsecretaria,

*Dora Sonia Cortés Castillo.*

Ha sido leído el Orden del Día, señor Presidente.

#### Presidente:

Gracias señora Secretaria. Primer punto en el Orden del Día.

#### Secretaria:

Sí Presidente. Como primer punto la lectura de la Resolución número 036 de marzo 17 de 2023.

### RESOLUCIÓN NÚMERO 036 DE 2023

(marzo 17)

*por la cual se convoca a Audiencia Pública.*

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

#### CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de acto legislativo o de ley.
- b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los honorables Representantes: *Óscar Hernán Sánchez León, Autor y Coordinador Ponente, José Jaime Uscátegui Pastrana, Coordinador Ponente, Jorge Méndez Hernández, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres y James Hermenegildo Mosquera Torres,* ponentes del **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones,** han solicitado la realización de Audiencia Pública.
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado.
- d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: “(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de

que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o acto legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

**RESUELVE:**

1. Artículo 1°. 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**.
2. Artículo 2°. La Audiencia Pública se realizará el viernes 24 de marzo de 2023, a las 10:00 a. m., en el Auditorio Comfaboy - ubicado en la Carrera 10 número 16 - 81 de la Ciudad de Tunja-Boyacá.
3. Artículo 3°. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el jueves 23 de marzo de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/ksiy6Md1LLoAH3jP6>
4. Artículo 4°. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante *Óscar Hernán Sánchez León* Autor y Coordinador Ponente del proyecto de ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.
5. Artículo 5°. 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.
6. Artículo 6°. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá D. C., el diecisieteavo (17) día del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

El Presidente,

*Juan Carlos Wills Ospina.*

El Vicepresidente,

*Heráclito Landinez Suárez.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderon Perdomo.*

Presidente, con relación al artículo 5°, quiero dejar constancia de que hemos hecho seguimiento estricto para que la convocatoria de la Audiencia se hiciera por el Canal Institucional de Congreso, hay veintisiete inscritos y se invitaron algunas personas, veintiocho inscritos y se invitaron al alcalde de la ciudad de Tunja, al doctor José Fernando Morales Acuña, al Gerente de Covivienda, al Gerente Regional de Boyacá y Casanare Camacol Boyacá, al Presidente de la Cámara de Comercio de Tunja, a los señores Lonja Inmobiliaria de Boyacá, Gerente Multisoluciones Integrales S. A.

Presidente, con este informe puede dar inicio formal a esta Audiencia Pública, muchas gracias doctor Chaparro por la acogida, al doctor Pedro Suárez por estar aquí en su tierra y por su generosidad.

**Presidente:**

Gracias señora Secretaria. Con la venia de ustedes antes de iniciar formalmente la Audiencia, quiero darle el uso de la palabra a mis compañeros para que presenten sus saludos y más aquí en su tierra. Doctor Pedro Suárez.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Pedro José Suárez Vacca:**

Muchísimas gracias doctores, queridos compañeros del Congreso de la República, señora Secretaria y demás asistentes a este importante Audiencia. Quiero agradecer a ustedes primeramente porque estos eventos son de suma importancia para la legislación de nuestro país y es de mucha importancia también por supuesto, que los territorios. Ya me están saboteado y en mi propia tierra doctor.

Bueno, quería decirles que es de suma importancia que la ley también vaya a los territorios, que la forma como se legisla escucha a la ciudadanía, hay un ejercicio que hemos estado practicando con varios de ustedes colegas, que es del capitolio al territorio, ir a los territorios, escuchar a las ciudadanas y a los ciudadanos en los temas que precisamente se están abordando en el Congreso de la República. En mi condición de académico, yo siempre le he dicho a mis estudiantes que esa distancia que hay entre la forma como se legisla y la realidad de los territorios, pues hace que las leyes no estén muy adecuadas a lo que requiere el ciudadano y estos ejercicios sin la menor duda, permiten acercar las decisiones del órgano legislativo a la realidad de nuestros pueblos.

Entonces, la felicitación es definitivamente para ustedes compañeros, en el sentido de que estamos haciendo el ejercicio muy bien, se está escuchando a la ciudadanía, vamos a escuchar hoy aquí en Boyacá, el interés académico, el interés del ciudadano común que quiere dar sus aportes a un proyecto de suma importancia y que tiene que ver definitivamente con

todas y todos nosotros, quienes residen o residimos en conjuntos residenciales, nos interesa saber cómo se va a organizar esos procesos de convivencia desde el órgano legislativo. Entonces, felicito a esta Comisión que está organizando este evento aquí en la ciudad y sé que seguramente van a ir a otras ciudades del país y así, estamos acercando la voz de los ciudadanos a las decisiones legislativas. Muchas gracias y muchos éxitos en esta labor legislativa.

**Presidente:**

Gracias mi doctor Pedro. El doctor Wilmer Castellanos, no nos acompaña siendo aquí de nuestra tierra de Boyacá, está en otra agenda. Pero, nos acompaña el diputado Rosas, que tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al Diputado, Hugo Rosas Romero:**

Gracias, muy agradecido. Muy buenos días para todas y todos, extendiendo un saludo muy cordial de parte del doctor Wilmer Castellanos, que tenía una reunión con el director Nacional de la Policía, para tratar unos temas de seguridad del departamento de Boyacá, extiende un saludo siempre bienvenido a la tierrita doctor Héctor Chaparro, paisano grato saludarlo, doctor Suárez Vacca grato saludarlo y agradecerles por lo que están haciendo en estos procesos legislativos y que beneficiaran a las y los boyacenses. A la doctora Olga, también muy agradecido por el trabajo que está desarrollando en la Cámara y en el Congreso de la República y a todos los miembros y la Comisión Accidental que está promoviendo este Proyecto que nos parece de vital importancia, ya que ahorita en la Asamblea y en la gobernación, se está promoviendo muchos proyectos de subsidio de vivienda que precisamente son de Propiedad Horizontal y que beneficiaran y se adaptaran a la legislatura que aquí se plantea, que es de vital importancia.

Siendo así, extendiendo un saludo de agradecimiento y que esperamos que este espacio sea constructivo y de apoyo y de fortalecimiento, un saludo muy especial del doctor Wilmer Castellanos, que está en la Comisión de este Proyecto tan importante y es grato para mi poder saludarlos y poder conversar para construir una Boyacá mejor. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias doctor Hugo. Tiene el uso de la palabra el compañero y amigo Héctor Chaparro.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Héctor David Chaparro Chaparro:**

Bueno, un saludo muy especial a todos los miembros que nos están acompañando acá en la mañana de hoy. De igual forma, al Representante Óscar Sánchez, al Representante Pedro Suárez y al diputado Hugo Rosas, gracias por estar acá, a Amparito la Secretaria de la Comisión Primera de la Cámara, una gran amiga. De verdad, que voy a ser muy breve porque el objetivo de hoy, es escucharlos a ustedes, no que nos escuchen a nosotros, sino

que este escenario de las Audiencias Públicas está pensado y está estructurado para escuchar a la comunidad, porque los Proyectos de ley que tramitan en el Congreso, deben tener participación activa de la ciudadanía.

Nosotros, en lo que debemos participar creo que firmemente en la democracia participativa, la democracia que le da el micrófono, que le da el espacio, que le da la oportunidad a los ciudadanos a que se involucren en estos procesos de el trámite de los Proyectos de ley, en estos procesos legislativos. Y hoy estamos acá en la ciudad de Tunja, y quiero reconocer la labor y el trabajo que está haciendo el Representante Óscar Sánchez, a su equipo de trabajo porque han venido adelantando un Proyecto de ley que se viene buscando hace mucho tiempo en nuestro País. Muchas gracias siempre de pequeñas e importantes implicaciones en nuestro país. Ahora, hay Proyectos de ley que nos afectan el día a día y es que hoy todos vivimos en edificios, vivimos en conjuntos residenciales tenemos que de alguna manera que participar en estos procesos de convivencia que se tiene que dar en las propiedades horizontales.

Y hoy, en nuestro país se cuenta con una Norma antigua del 2001, una Norma que tiene incoherencias, que tiene inconsistencias que hoy vamos a vamos a escuchar todas las dificultades que ustedes tienen con la aplicación de esta Norma y con lo que implica con nuestro diaria vivir y cómo nos afecta en el goce de lo que tenemos, de nuestros apartamentos, de nuestro local o de la casa que habitamos día a día. Y para nosotros como Congreso de la República, es fundamental que ustedes participen, que nos cuente haber de todas las dificultades que tienen con la ley y que de esta manera este gran equipo, de esos dos Ponentes del Proyectos de ley que están aquí reunidos el día de hoy, uno del Partido Liberal, uno del Partido Verde y que hoy se acumulan, para que de alguna manera se logre un escenario importante de construcción de una Norma que funcione, que sea eficiente, pero que sobre todo garantice el pleno goce de las propiedades que cada uno de nosotros tenga o que habite.

Entonces, muchas gracias a todos por estar acá. Doctor Óscar Sánchez, bienvenido acá a su tierra, me alegra que haya dicho: acá en nuestra tierra de Boyacá, esta es su tierra, siéntase como en casa, que aquí tiene un grupo de amigos, aquí tiene ciudadanos preocupados, activos y muy interesados en que las cosas se hagan bien en el Congreso de la República. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted doctor Chaparro, gracias. Gracias por ayudarnos en el proceso de logística, por supuesto a todos los amigos de este bello auditorio Comfaboy Gustavo Mendieta Castiblanco, gracias por permitirnos estar en estas instalaciones y poder llevar a cabo esta Audiencia Pública. Colocándonos en contexto, el objetivo principal y lo reiteraron mis compañeros y al igual que la Secretaria, de las Audiencias Públicas es poder llegar al territorio a

escuchar a aquellas personas que quieren aportar al proceso legislativo, para mejorar la leyes y ese es el objetivo final, escucharnos entre todos para que tengamos la posibilidad que ver reflejado nuestras inquietudes, nuestras problemáticas en un marco normativo y eso lo hemos venido haciendo, esta es la novena audiencia que este Proyecto a organizado en el país y qué bueno que hoy nos estén acompañando ustedes.

Son dos Proyectos de ley, los Proyectos de ley 205 del año 2022 y el Proyecto de ley 282 del mismo año. Quienes estamos en la Comisión Primera y somos Coordinadores José Uscátegui y quien les habla Óscar Sánchez y siete compañeros más de otros Partidos Políticos que son Ponentes, tenemos la obligación de presentar ponencia y comenzar el trámite legislativo. Pero antes de eso, tenemos una opción si así lo queremos de hacer las Audiencias o no hacerlas, en el Congreso de la República ha habido varios intentos de reformar la Ley 675 del año 2001.

Desde el año 2010, o sea hace casi diez años después de vigencia de la Norma, comenzaron los primeros intentos de actualizar esta Norma, de reformarla. Hacia el año 2014, hicimos un ejercicio en la Cámara de Representantes con la doctora Olga Lucia Velásquez que, en su momento hacia parte de la Bancada Liberal en la Comisión Primera, ella se presentó un Proyecto del cual también yo fui en esa época su Coordinador Ponente, para poder entrar a modificar esta Norma logramos que, en ese entonces, llegara ese Proyecto a plenaria de Cámara, pero no paso de plenaria de Cámara. En el año 2018, se intenta nuevamente mediante otro Proyecto en cabeza de otros compañeros, el compañero José Daniel López, otros compañeros de otro Partido y también estuvimos aportando para que esta Norma fuera un éxito en su trámite legislativo.

Ahí tuvimos, un poquito más de, como de alegría porque logramos llevarlo de Cámara lo sacamos de Comisión Primera de Cámara a Plenaria de Cámara, de Primera de Senado y lo llevamos a primera, no alcanzo el tiempo para llevarlo a plenaria de Senado, desafortunadamente y seguimos en el ejercicio por supuesto, de querer actualizar la Norma igual lo hicimos en el 2021, de presentar este Proyecto de ley, compañeros que me acompañaron del Partido Liberal presentando el Proyecto 205 al igual la doctora Olga Lucia Velásquez, el doctor Wilmer Castellanos y otros compañeros del Partido Verde y de otros Partidos presentaron otro Proyecto de ley.

Qué nos corresponde al haber dos Proyectos, acumularlos ordenados por la Mesa Directiva que nos toca a quienes estamos como Coordinadores Ponentes de este Proyecto de ley, que lo único reitero que busca es que los podamos escuchar y hemos venido recorriendo y escuchando todas las dinámicas que hoy se presentan a quienes viven o vivimos en Propiedad Horizontal, pero no solo en el tema residencial también tenemos Propiedad Horizontal en los temas comerciales, también tenemos en los temas industriales y allá tenemos en

ese alcance, en esta futura Norma para que allá una herramienta que permita solucionar conflictos de manera rápida y eficaz en cada uno de estas juntas de Administradores o los mismo Administradores de estos conjuntos de Propiedad Horizontal. Tenemos que entrar a modificar el régimen de los Administradores, esto ya lo hemos escuchado en el recorrido por el país. Definir funciones de inspección, vigilancia y control que a hoy no sabemos, hemos sufrido para saber cuántos conjuntos residenciales de Propiedad Horizontal a nivel residencial hay en cada ciudad, porque no están actualizados, no saben si lo hacen en la Secretaria de Gobierno o lo hacen e la Secretaria de Planeación, o quienes ejercen la vigilancia y ahí tenemos que colocar una vigilancia y un sistema de información pública, que permita no solamente que a nivel territorial, sino a nivel nacional sea conocimiento de manera ágil y rápida como existe hoy en las cámaras de comercio del país a nivel territorial.

Y así podemos escuchar, miles y miles de inquietudes que con el mayor respecto a quienes intervienen, les pedimos el favor que en vía plataforma nos envíen sus ponencias que presenten o si a bien tienen sino hacen más sí que su presentación, nos la envían también por vía plataforma que eso nos va ayudar muchísimo y van a tener una respuesta, porque hemos recibido también la inquietud de que vamos, que colocamos nuestras inquietudes y nunca nos resuelven nada, nos dimos cuenta fue cuando avanzo el Proyecto y no tuvieron en cuenta nuestras peticiones o nuestras circunstancias. Por eso, en eso el equipo Coordinador ha sido muy respetuoso y lo seguirá haciendo de darles respuesta a quien interactúe con nosotros.

En ese orden de ideas, inicialmente se inscribieron veintiséis personas por la plataforma, que lo exige todo el proceso de las Audiencias Públicas, hoy tenemos diez personas inscritas de las que han llegado en la plataforma. Pero también, eso no es limitante para quienes estén en este auditorio y quieran participar, con gusto le damos la palabra porque agradecemos ese tiempo y ese espacio que sacan ustedes de su agenda para que compartir con ustedes. Iniciando, pues la persona se presenta con su nombre y si representa alguna asociación de Propiedad Horizontal a título de que hace su intervención o como ciudadano y por supuesto, que el tiempo va a utilizar en su intervención, para poder nosotros como organizar el tiempo ¿Les parece? Se acostumbra a colocar límite de tiempo, pero como hay diez personas inscritas y tenemos tiempo, pues vamos a permitir que lo hagan así lo hemos organizado en varios lados y finalizamos con las personas que no están inscritas y quieren participar ¿Les parece queridos compañeros? Entonces, no sé si doña María Merchán ¿No? Bueno, don Ricardo Nieto, adelante.

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

Muy buenos días, un cordialísimo saludo a todos los presentes. Doctor Óscar, un saludo muy especial

y a todos los presentes en el día de hoy. Como siempre, he tenido la oportunidad de participar en varias actividades con relación a este tema de la Reforma de la Ley 675 y como lo he dicho desde ese entonces, uno lo principal, lo que necesitamos no es tanto cambiar de fondo la ley, sino más bien que se promoviera y se pudiera tratar con el ejecutivo que no expidieran ese decreto que nos quedaron debiendo desde hace tiempo 21 años, ese decreto que llamaría a solucionar muchas inquietudes y muchos problemas que se presentan en la Propiedad Horizontal. Entonces este sería uno de mis llamados.

Pero, como se dio la oportunidad de participar y conocer de pronto las inquietudes y saber la base de la Propiedad Horizontal, que son los usuarios, sus inquietudes y sus problemas, entonces tenemos que tratar de a través de este proceso que se está llevando a cabo, que son dos **Proyecto de ley 205 y 282**, yo pediría encarecidamente que antes de que se entrará a debate se mirara y se hiciera un cuadro comparativo de esos dos articulados que están en esos dos Proyectos de ley, con eso poder hacer consenso y llegar con un Proyecto de ley serio y que realmente cumpla y rehúnde en un beneficio de la comunidad y de la Propiedad Horizontal, ese sería mi llamado más que todo para que eso se diera y, pues ya que estuvimos participando con la doctora Olga Lucia Velásquez, en la Comisión Accidental allí hubo mucho aporte de parte de las diez Mesas que se instalaron y de esas diez Mesas salió mucho, mucho material, mucho material y sobre todo que puede llegar a que se actualice esta ley, que si necesitamos actualizarla obviamente, porque hay Sentencias, hay leyes incluso que se ha modificado en ciertas forma la Ley 675, pero no ha sido tan definitiva ni han sido una injerencia muy profunda, solamente ha variado ciertos artículos y sabemos que la Ley 675, sufre de ciertas falencias, hay problemas que en realidad son los causantes de que haya ese malestar en la Propiedad Horizontal y sobre todo, lo más importante que haya un organismo de inspección, control y vigilancia que nos lo quedaron debiendo, es lo más fundamental.

Miremos, todo lo que está ocurriendo en la Propiedad Horizontal a nivel nacional, voy a traer a colación un tema, lo que sucedió en Cartagena. En Cartagena, tenemos un conjunto residencial bastante grande y bastante icónico de la ciudad de Cartagena, que se han llegado incluso a agredir verbal y físicamente obrando de hecho, porque como no hay un organismo de control y vigilancia, están en ese problema tratando dos grupos de tener el control y la administración de esto, porque hay intereses muy profundos en ello y no solo es en Cartagena, en Bogotá también lo tenemos. Precisamente, el domingo voy a asistir a una Asamblea donde me toca pedir hasta apoyo policial, porque es un conjunto que están tan arraigados en tomar la rienda de este conjunto que se agreden y ha habido hasta heridos, casi muertos entonces importantísimo.

Importantísimo, que se haga este organismo, inspección, control y vigilancia porque ¿Qué sucede

con los conjuntos de la Propiedad Horizontal? Todos, tienen conocimiento del al interior como somos autoreguladores, podemos dirimir nuestros conflictos y por eso se creó un órgano, que es un órgano que al interior pueda definir estos conflictos, pero en la realidad no sucede porque no tiene la capacidad de hacerlo, entonces toca que acudir a los medios alternos, a los medios alternos de solución de conflictos y ahí tenemos un muy largo proceso y siempre queda todo en la impunidad.

Entonces doctor Óscar, lo invito muy especialmente para que miremos más bien esa Mesa y tratemos de mirar ese articulado y que salga de esto un producto que en realidad cumpla con el objetivo, que es el bienestar de la Propiedad Horizontal en Colombia. Muchas gracias doctor.

**Presidente:**

A usted don Ricardo Nieto, gracias. Irma Reyes López, doña Irma adelante.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Irma Reyes López:**

Muy buenos días para todos, especialmente para la junta. Pues, yo soy una Administradora de aquí de la ciudad de Tunja y pues me atrevo a tomar la palabra en agradecimiento a ustedes que tomaron la iniciativa, para hacer cambios en esa Ley 675, donde tenemos muchas irregularidades y cosas ambiguas, ya que no están ajustadas a la realidad que estamos viviendo hoy en día, no estamos ajustados a los cambios que se ven venir de hace unos años hacia acá.

Entonces, leyendo por lo menos la ley, la reformas que ustedes han planteado es bueno que establezcan lo del registro único de los Administradores, que se establezcan las funciones del Administrador para poder participar en ese registro que también, que como digamos más claras las funciones de los contadores que están dentro de las copropiedades, porque pues muchas veces al no estar claras no podemos de pronto exigirle a aquel contador, que de pronto o revisor que por X o Y motivo, de pronto llevo al conjunto porque que le digo yo, por conocimiento o por la ayuda que alguien del consejo, porque es claro que la mayoría de los conjuntos, el consejo de administración muchas veces se autonoombra para velar por sus intereses.

Entonces, también como revisar un poco la parte que los miembros del consejo sepan de la ley y sepan ejercer su función y que alguien colabore con el Administrador y no se pongan en contra de los Administradores para poder ejercer y sacar adelante los conjuntos. Gracias.

**Presidente:**

A usted Doña Irma, mil gracias por su aporte. Lina Margarita Reyes.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lina Margarita Reyes:**

Un saludo a toda la Mesa Directiva, buenos días Tunja. Hemos estado a lo largo y ancho del país, participando en estas Audiencias Públicas de

las diversas temáticas del Proyecto de Reforma a la Ley 675, que con falta de uno contamos con dos y es realmente aliviante encontrar que Tunja, ha sido donde hemos encontrado mucha más participación activa por parte de los actores de la Propiedad Horizontal y es que actores de la Propiedad Horizontal somos todos los ciudadanos, los habitantes de este país. ¿Quién no tiene algo que ver con de la Propiedad Horizontal? O somos propietarios, o residentes, o proveedores y el último de los casos vecinos de un edificio, pero todos tenemos algo que ver el, y por eso es un tema en el que paso a paso nos hemos ido involucrando.

Hoy en día, tenemos el Proyecto 205 y 282, desde diferentes ángulos de la Propiedad Horizontal tanto personas naturales, como compañías y sectores económicos de este país se han hecho partícipes y en muchas de las participaciones que hemos encontrado a nivel nacional, observamos que se encasillan específicamente uno u otro y aquí se trata de una acumulación de analizar detalladamente cada uno de los articulados, porque muy seguramente cada uno de ellos tiene algo importante, tanto para la actividad que realizamos dentro de la Propiedad Horizontal como lo que buscamos de ella.

Pero es importante determinar, cual es la columna vertebral o el objetivo primordial de este Proyecto de Reforma, uno de los principales objetivos es la creación de IVC, inspección, vigilancia, control y acompañamiento, porque siempre contraemos en todas las actividades y profesiones en el país, los buenos y los no tan buenos. Pero, aquí estamos hablando del patrimonio de los colombianos y cuando hablamos del patrimonio de los colombianos, es importante que allá esa inspección, vigilancia y control. Pero por supuesto, también que allá socialización de que está pasando en la Propiedad Horizontal en el país, de hacia dónde debemos direccionarnos, somos una base coyuntural de la sociedad. De hecho, contamos con copropiedades de alta magnitud de habitantes, siendo sociedades individuales y es por ello, que debemos fortalecer esa participación.

Así mismo, dentro del Proyecto 205 encontramos una serie de sanciones, mismas que encontrábamos en el Proyecto 301, que en la vigencia 2020 fue radicado y archivado en el 2021, luego de que pasará por la primera o la Comisión Primera del Senado de la República y se fijará fecha para plenaria en extraordinarias y por tiempo, esta no fuera debatida. Estas acciones en la 205, deben analizarse y llevarse a la realidad, pero sobre todo cumpliendo el debido proceso porque si hay que sancionar lo que está mal hecho, pero sobre todo hay que cumplir un debido proceso, hay que argumentar no suponer porque suponer no nos lleva a una democracia clara, constructiva, benéfica lo que nos va a hacer es enredar un poco más, distencionar la comunidad en las cuales residimos y sobre todo, porque si lo hacemos desde el IVC que está planteada, que sea una oficina adscrita al Ministerio de Interior más no al Ministerio de Vivienda, que es el ente que

regula y acompaña a las constructoras en Colombia, pero necesitamos que la Propiedad Horizontal este adscrita al Ministerio de Interior.

Hicimos parte de las Mesas de Trabajo del Plan Nacional de Desarrollo y propusimos desde allí, varios actores de la Propiedad Horizontal y que se contará con un presupuesto para contar con una Superintendencia. Sin embargo, entendemos que, trabajándose desde lo social en Ministerios y desde la Presidencia, será un tema que esperamos a corto plazo en los próximos Planes de Desarrollo se tenga muy puntualmente. Es momento de iniciar con este IVC desde el Ministerio del Interior y que ese acompañamiento también sea de socialización, en capacitación, en involucrarnos todos porque es el patrimonio realmente de los colombianos. Y así, es como este sector económico que es el de la Propiedad Horizontal donde agrupa tantas profesiones, tantas actividades, tantos actores realmente se va a fortalecer. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias a usted doña Lina. Camilo Téllez, doctor Camilo Téllez Presidente de Camacol Regional Boyacá.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Camilo Téllez, Presidente de Camacol Regional Boyacá:**

Muy buenos días para todos los asistentes, para la Mesa que convoca a esta Audiencia Pública. De parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, haciendo los análisis pertinentes sobre estos dos Proyectos de ley que están cursando en el Congreso de la República, tenemos como gremio unas inquietudes que queremos transmitir para que queden aquí plasmadas. Somos conscientes, que la legislación actual sobre Propiedad Horizontal debe actualizarse, debe modernizarse y se le debe dar más herramientas tanto a copropietarios, a residentes como a los mismos constructores.

Conocemos todos que este año, desde el año pasado que se vienen acumulando unos temas complejos para el sector, donde tenemos costos de construcción bastante elevados, insumos que ha llegado casi al 100% de sobrecostos. La desaceleración de la oferta de vivienda, por el tema de los subsidios es un tema por supuesto de resorte del Ministerio de Vivienda, ¿Pero toda esta coyuntura a que nos lleva? A que por favor en esta formulación y en estos debates que se den en estos Proyectos, se evite incrementar de cargas económicas adicionales a los Proyectos si, el tema de los seguros para las zonas comunes es necesarias sí. Hay otro asunto, también que pasa por cargarle a las fases primeras de los Proyectos todos los costos asociados a las zonas comunes de los Proyectos, esto es un tema que hay que analizar teniendo en cuenta que en la medida de las posibilidades debemos evitarles los mayores gastos, mayores costos directos a los constructores en el momento de la formulación y construcción de los Proyectos.

Muchos de estos Proyectos, como bien se mencionan incluso en la ley que estamos discutiendo, trata los Proyectos por fases verdad. Entonces, al cargarle todas estas digamos, costos directos de la construcción a las primeras fases sin prever los comportamientos del mercado futuro porque puede que sean Proyectos de 3 o 4 fases, pero que a la final digamos por temas de tiempo, de costos y demás sea difícil terminar su ejecución en los tiempos programados, es importante evitar cargarles estos costos a estas primeras fases de la construcción.

Entonces, el llamado mientras se discute, mientras comienza el trámite legislativo en el Congreso, es en la medida de las posibilidades evitarle cualquier carga en costos adicional a la formulación de Proyectos, teniendo en cuenta que el 90% de los Proyectos que se desarrollan en vivienda de interés social se elevan a Propiedad Horizontal y sabemos la complejidad del sector en ese asunto. Muchísimas gracias.

**Presidente:**

A usted Doctor Camilo, gracias. Javier López Cifuentes. El compañero Rodrigo, que está de chaqueta azul o chaleco azul pasará con una hojita a las personas que quieran intervenir, se inscriben por favor. Adelante, don Javier.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Javier López Cifuentes:**

Buenos días. Extiendo un saludo fraternal para todos los participantes y para la Mesa principal. Agradezco, la oportunidad de poder exponer acá alguna de las inquietudes que, pues que ya bien también han hecho los participantes anteriores con respecto a la normatividad de la propiedad privada, de la Propiedad Horizontal. Bueno, como sabemos la Propiedad Horizontal se compone, pues por copropietarios que comparten entre ellos unos bienes comunes, esos bienes comunes en realidad son aquellos que les permiten interactuar y tomar unas decisiones que los comprometen para actuar solidariamente entre ellos y responder sobre decisiones económicas para una interacción en convivencia y paz.

Para ello, pues se disponen de diversos mecanismos en los cuales se instauran unas juntas de administración, unos Administradores y una revisoría fiscal además de algunos comités, como el comité de convivencia. Como esa copropiedad, obliga prácticamente a que haya esa determinación de unas decisiones económicas y como muchas veces la Propiedad Horizontal no se limita simplemente a un edificio en particular, sino que en algunos y en las mayorías de las citaciones, son conjuntos de edificios, entonces las decisiones económicas que se hacen frente de a ellos, muchas veces tienden a fragmentarse de acuerdo a los intereses ya más particulares de cada uno de los sectores que haya.

Yo considero que la Reforma, debe considerar que lo que se debe privilegiar es la unidad de todas las unidades valga la redundancia, que conforman la Propiedad Horizontal ¿Por qué? Porque cuando

empiezan a fragmentarse y cuando empiezan a producirse ese tipo de divisiones, empiezan los conflictos y los conflictos no se pueden dirimir fácilmente por personas que están dentro de los consejos de administración y que tienen unos conflictos de intereses particulares en la toma de decisiones.

Entonces, una de las falencias que hay es precisamente que como la ley puede hacer ese control sobre esas juntas. En este momento, lo que yo consulte hace poco hay un concepto de la Función Pública, en donde nos habla precisamente que básicamente la máxima autoridad ya en temas digamos, como que se agota en cierta forma, en los temas de resolución de conflictos viene siendo prácticamente el revisor fiscal de ahí para allá, pues prácticamente paso una cosa y a donde se quejan los copropietarios, en donde se puede hacer un procedimiento que sea expedito y que no necesite acudir a los mecanismo de la justicia ordinaria, ese es un problema grande y que implica de hecho, otro tipo de procesos que se vuelven un sufrimiento, un martirio e incluso una carga económica adicional. Consideraría, yo que una especie de superintendencia o un órgano que pueda hacer ese proceso de resolución de los conflictos, sería algo muy importante para que los propietarios puedan acudir fácilmente a ese tipo de mecanismos.

Considero, que ahí es donde está el gran reto que debe de tener esa Reforma, para que pueda haber unos mecanismos bastante claros. En cuanto, a lo que es las expensas comunes, también es necesario digamos, que realmente se pueda dirimir bien lo que es el común y proindiviso, pues al ser conjuntos que se conforman por unidades diferentes, pero que tienen una sola personería jurídica, pues los bienes comunes pertenecen a todos y no se pueden empezar a lotear y empezar a evadirse las responsabilidades, que porque como yo no uso este pedazo entonces ya no voy a pagar y no me obliguen y ese es un problema grande que también tienen las personas que conviven en la propiedad, eso debe también zanjarse de una forma contundente, porque se da para malas interpretaciones.

Básicamente, esas son como las recomendaciones. Ah, con respecto a la revisoría fiscal, también es importante que aparte de poder acudir a la junta de contadores, haya un mecanismo también los pueda regular fácilmente, porque muchas veces los revisores fiscales no responden con oportunidad a las necesidades del conjunto y desconocen muchas veces su deber y sus funciones, que tampoco es que este muy, muy ajustadas. Esa es otra parte y pues la obligación, ojala de que además del revisor fiscal, pues se tenga con un contador aparte del Administrador para que él pueda con su peritazgo y con su experiencia y con su capacidad que le da idoneidad a la tarjeta profesional, pues hacer las recomendaciones oportunas y hacer el control en el momento que es, antes de que pues el revisor fiscal también haga su dictamen y se tenga algo que se pueda comparar fiablemente, más allá de pronto

la buena intención de que tenga un Administrador. Les agradezco la oportunidad y espero que esto sea fructífero.

**Presidente:**

Gracias a usted Javier y tanto usted como a quienes han intervenido le pedimos el favor si nos hacen llegar vía plataforma su Ponencia. La señora Graciela Rome, adelante.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Graciela Rome:**

Gracias, muy buenos días. Un saludo muy especial para todos los de la Mesa Directiva y para todos los participantes en esta evocación. Hablo acá, en calidad de Administradora de conjunto de Propiedad Horizontal y también, como Administradora de una inmobiliaria, porque por los dos vértices se encuentran, se ven los problemas que tienen que es la ley que tenemos de Propiedad Horizontal. Entonces, yo tengo el concepto, ya creo entender que la esencia.

**Presidente:**

Por el tema de la grabación, si nos puede colaborar tranquila que no nos vamos a acercar y acerque el micrófono.

**Continúa con el uso de la palabra la señora Graciela Rome:**

Bueno, entonces entiendo claramente que la esencia de la Ley de Propiedad Horizontal 675, es asegurar una sana convivencia dentro y para todas las personas que forman parte de una Propiedad Horizontal. Así las cosas, veo falencias en esa Ley 675, en el sentido que no se aseguran ese objetivo de la Ley 675. O sea, los consejos de administración se vuelven unos dictadores, el Administrador pues hace lo que le mande el consejo porque si no hace lo que le manda el consejo inmediatamente lo remueven. Pienso yo, que ellos deberían ósea, dentro de la ley se debe contemplar que se cumpla con ese objetivo de la ley, que en ultimas creo que es el punto final de ella, porque a la final fijese una Propiedad Horizontal, pues es una propiedad privada sin ánimo de lucro ¿Cierto? No le va a generar ni recursos al Estado, sino es para que se organice de una forma pacífica y organizada en convivencia, ¿Por qué? Porque, pues uno llega a su casa después de una jornada de trabajo bastante acuciosa que quiere llegar el ser humano a su casa, pues a tener paz, a tener tranquilidad y a tener un descanso saludable, un sueño reparador para empezar nuevamente su jornada ¿Cierto?

Entonces, pues yo lo miro desde ese punto de vista y veo con mucha tristeza la verdad, como se han invertido las administraciones y los consejos de administración, como unos dictadores, unas personas que no toleran, que no ayudan a que la personas, el copropietario viva en este lique, se le colabore porque para eso paga una administración. Yo considero, que si yo pago una administración es para que me ayuden a que mi inmueble este saneado dentro de su cuota, no tenga problemas de ninguna naturaleza.

En este momento, los conjuntos han implementado, por ejemplo, servicios adicionales que no son con ánimo de lucro, pero es con el ánimo de generarle al copropietario o a uno, porque a veces son arrendatarios, generales un bienestar por decir algo, un bicicletero o sea un espacio para que guarde su bicicleta, un espacio para que guarde su auto, si porque el apartamento no tiene un parqueadero. Entonces, se arriendan espacios para parqueadero, qué pasa con el pobre propietario, porque yo me pongo en el plan del propietario porque soy Administradora de una inmobiliaria. Entonces, el conjunto el de la administración le dice, le vamos a cobrar cinco pesos por el parqueadero y diez pesos por el bicicletero y diez pesos por el parqueadero de autos, ellos pasan esa cuenta en la cuenta del inmueble ¿Cierto? Y si el arrendatario no pago ese servicio, ¿Qué pasa? Se lo cargan, o sea le afectan directamente a la cuota de administración que si la están pagando dentro de los cinco o diez primeros días, lo llevan a pago de intereses de mora, a suspensión de servicios y muchas veces a una cuenta porque ni siquiera le informan al propietario o a la inmobiliaria que administra que tienen ese problema o sea, que llevo el pago de veinte pesos de la administración y no dijeron, ay perdón aquí no pagaron el bicicletero, ni pagaron eso, cuando eso no es un servicio que ofrece el propietario, sino que lo ofrece es su conjunto ¿cierto?

Entonces, no hay derecho a que lleven al propietario a que pague esos intereses de mora y a un trámite porque entre otras, también tiene el problema que me uno a que el problema también es de con los contadores, entonces ellos vienen cada mes o cada dos meses y hacen el cruce contable y ya han llevado al inmueble a la mora y al pago de intereses y a la suspensión de los servicios y al inconformismo del arrendatario. O sea, una cantidad de cosas que se generan a veces en ese perfil particular. Entonces, yo les recomiendo tener en cuenta esa partecita, no sé si ya quedo suficientemente ilustrado, pero me preocupa porque también aquí a quien le van a quedar mal a la inmobiliaria, porque entonces el propietario, pero que está haciendo, no me está administrando, pero ellos ni siquiera mandan la cuenta de cobro mensual, debe ser obligatorio que los conjuntos manden la cuenta de cobro mensual tanto a la inmobiliaria que se administra, como al propietario. Hay momentos en que dicen, no es que las inmobiliarias no tienen por qué pedir un paz y salvo, solamente si lo pide el propietario, imagínese si la inmobiliaria dice que sin la copia de que la administración dice, para que tenga derecho a un espacio para su carro debe tramitar el paz y salvo y le dicen, sin el paz y salvo usted tiene derecho hacerlo.

Entonces, el propietario vive en Estados Unidos por decir algo y el propietario que quiere con una administración de su inmueble, pues que no lo molesten con eso que llegue su renta y no le pongan problemas. Entonces, todas esas cositas que deberían tener considero yo, que dentro de la

ley quede eso incluido. Bueno, otra cosita que ya lo veo como Administradora desde el conjunto de Propiedad Horizontal y también como propietaria del inmueble de Propiedad Horizontal. Entiendo el artículo 25 de la Ley 675, que establece los índices de copropiedades, de participación, los coeficientes de participación. A mí me parece, que ahí habla que va de acuerdo al metraje que tenga de construcción cada vivienda. A mí no me parece justa, si no me parece justa porque cada persona compro su vivienda y pago más por esa vivienda, paga más impuestos por esa vivienda, pero los servicios que recibe son iguales, o sea no es que la celaduría lo recibe mejor o se dedica veinte minutos más a ella, es igual tanto al grande como al pequeño.

Entonces, también me gustaría que tuvieran en cuenta eso, queda en términos de justicia. Ahora, hablo sobre el conjunto donde yo vivo eso todo el mundo que no es, la Ley 675 normatiza todos deben por propiedad al 100% y resulta que cada conjunto es una particularidad, en el que yo vivo les cuento es lo vendieron como conjunto cerrado, pero no es 100% cerrado sí. O sea, está cerrado hacia dentro, pero hay casa que quedan por fuera directamente a la calle, ¿Qué pasa con ellos? El reciclador, el de los limones, el de todo llegan directo a su casa sí, porque pues la celaduría esta allá y mientras llega ya lo molestaron y la idea es tener tranquilidad y que se canalice todo a través de la celaduría.

Segundo tiene otra particularidad, una parte, o sea esta priorizado para ser un conjunto cerrado, pero no es Propiedad Horizontal, sino que simplemente unas casas cerradas, en las últimas casas se les ha ocurrido hacer unas cosas con apartamentos y entonces eso es Propiedad Horizontal, entonces en eso no hay problema, porque igual eso se normatiza y no hay problema, pero es que toca pagarlo por si no es Propiedad Horizontal hay que comprarle su póliza y nosotros pues si se nos dañó el tejado, hay que asumirlo, eso está correcto, pero a la hora de subir la cuota de administración dicen no, es que tiene que ser por coeficiente y no más, no de eso también habla el artículo 31, habla de los cobros de participación, que es donde establecen que hay partes, hay cosas, hay servicios que solamente los usan unas personas.

Entonces si las áreas comunes de las casas que son Propiedad Horizontal se les varan los espacios se les vara la póliza, en un momento dado, o sea ellos dañan y hay que arreglarlo con los recursos de todos, entonces hay que hace énfasis en esos nódulos porque quedo ambigua, ahí habla que deben asumirse, o sea que cada uno, pues nadie tiene por qué pagar lo que no recibe, más o menos eso dice el artículo, pero quedo ambiguo, incluso un Juez de la República que forma parte del conjunto, demando y dijo no es que ahí dice que eso daños son para los mixtos y yo le digo no señor, pues yo soy licenciada y yo también se leer, entonces le dije no es ambiguo porque aquí dice que los conjuntos de Propiedad Horizontal, los edificios y los mixtos, no es excluyente, pero entonces como es Juez de la

República dice que no, que es así. Entonces, creo que mirara que eso no quede con ambigüedad, para que no haya motivo a que no se hagan las cosas en la forma justa y equitativa que debe de ser la ley.

Ahora, que también paso, entonces como la ley también dice que hay particularidades, entonces llegamos a un consenso, el conjunto esta desde 1998, dijimos hay que tener solidaridad con los de afuera, dijimos primero que todo que la celaduría este más pendiente de ellos, pero en segundo pues cobrémosle menos porque a ellos no les abren la puerta para entrar su carro, no ellos si no reciben todo el servicio que recibimos los que estamos adentro. Entonces, se llegó al consenso de que por principio de solidaridad les rebajáramos una parte, el mismo Juez dijo no, eso no se puede, es igual todos y tiene que por coeficiente. Yo creo que en orden de la justicia y de la solidaridad si todos hemos sido solidarios, solamente porque el llevo hace dos años ya dijo que no, hemos llevado más de 20 años siendo solidarios con los de afuera, yo también pienso que eso debe ser así.

Ah, y los contadores terrible, porque ellos vienen a la copropiedad y hacen su contabilidad tres meses después de haber pagado la persona, y entonces aparecen cantidad de problemas por moras o ni siquiera son capaces de llevar un estado de cuenta del inmueble. Entonces no se sabe ni siquiera y yo no lo puedo hacer o que el Administrador tenga la capacidad de poder hacer los ajustes, eso y no los molesto más. Muchas gracias.

**Presidente:**

Mil gracias doña Graciela. Doña Claudia Guerrero, adelante por favor.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la Señora Claudia Guerrero:**

Muy buenos días para todos, agradecer como primera medida este gran espacio, porque creo que hablando como Administradora y también como propietaria de Propiedad Horizontal y las tres como consejera de consejos de administración, he pasado por todo. Siento que la ley debe ser un poco más drástica con nosotros como copropietarios y con nosotros como consejeros, ¿Por qué? Lo que interpelo la señora Hirma, nosotros como consejeros venimos a aconsejar no a coadministrar y desafortunadamente este es un tema que se ve en el diario vivir de todos los conjuntos, cuando llega un compañero consejero que queda como presidente del consejo, se le olvida que todos los consejeros tiene voz, tiene voto, el presidente del consejo esta para las firmas, esta para obviamente debatir lo que estamos haciendo acá, pero siempre objetivamente, sin tener intereses particulares, esa es una falencia que he visto digamos actuando desde consejera y actuando como Administradora.

Otra de las falencias que he visto en la Propiedad Horizontal, es la poca costumbre de convocar sanamente, de las convocatorias a contratistas, de las convocatorias a toso los cargos de Administrador, revisor fiscal y contador, no es posible que en una

Asamblea se elija un revisor fiscal sin que se tenga el estudio de ese revisor fiscal y sin que siquiera se haya llamado a verificar estas referencias. Entonces, a mí me parece absurdo que en una Asamblea digan estas son las hojas de vida y desfilen como modelos, pero no sabemos si esa hoja de vida es real, si esa hoja de vida los soportes son legales, si realmente tienen la experiencia que tiene soportada. Esa es una falencia que veo en las Asambleas.

Lo mismo cuando la Asamblea elige el Administrador. En la Ley 675 dice, está en potestad de la Asamblea elegir el Administrador y dice sin suda es posible y no llegan hojas de vida al consejo y está perfecto, pero las hojas de vida se deben convocar y enviar con la invitación a la Asamblea, para que los pocos que leemos la invitación y los pocos que leemos los informes preasamblea, conozcamos esas hojas de vida y poder decir yo llame y verifique las referencias, eso no sucede. Luego las elecciones a Administrador y a los demás cargos que llegan a apoyar a las copropiedades están siendo efímera y lo que decimos por aquí, se convirtió en algo por mucho respeto a nuestros compañeros políticos que están entretenidos, pero con mucho respeto lo digo, se convirtió en eso, en que es el amigo del amigo del amigo y no se hace un estudio concienzudo de las personas que llegan a velar por los intereses de los propietarios copropietarios. Eso es algo que he visto vuelvo y digo como Administradora, como copropietaria y como consejera.

Varias de las de las normas de la Ley 675 de 2001, como decimos nosotros están ya totalmente obsoletas y dejan al Administrador caído de brazos, con un consejo encima que no llega a apoyar, sino llega a atacar y varias de esas son precisamente nuestro comité de convivencia, que solamente se elige porque necesitamos que la Asamblea se acabe rápido y ese comité de convivencia no tiene unas sanciones que sí las tiene el Administrador, que sí las tienen los copropietarios cuando quedan en mora. Y eso que a la Ley 675 también le hace falta revisar a los consejeros que nombra y a su comité de convivencia, a fin de que cumplan a cabalidad para lo que sembraron, lo hablo como copropietaria y consejera, no pude recurrir a un comité de convivencia y me toco recurrir a la justicia ordinaria y la justicia ordinaria ¿Qué le dice a usted cuando lega allá? Le dice, ustedes tienen un Administrador, resuelvan.

Usted tiene un problema con convivencia y no está el comité de convivencia llama a la Policía y la Policía como ve que la Administradora es fuerte, que a mí me pasa que tengo un carácter fuerte, señora Claudia usted misma resuelva el problema porque nosotros venimos y aquí no hacemos nada. Entonces, falta que ese comité entre a actuar realmente defendiendo los intereses y la sana convivencia de la copropiedad, hace poco estuve mirando una reforma con el tema de la tenencia de mascotas y esa reforma de tenencia de mascotas es sana, es sana mientras que esté involucrada en la norma, de lo contrario vuelvo y repito el trabajo del Administrador está obsoleto.

Que pasa con los edificios y a que esta nuestro compañero de Camacol, nuestra mayor dificultad como Administradores, propietarios y residentes, es las malas obras que entregan, y es los Proyectos mal avalados y son los Proyectos entregados sin estudio de que esa empresa o ese consorcio o empresa vaya a construir un edificio sin los recursos suficientes, para dejar tirados una copropiedad que aprueban de cinco torres, dejan tres torres a medias, soy asesor de seguros aparte de todo, sin las pólizas de estabilidad de obra que van a cinco años, con una entrega, le entrego vía correo electrónico señor Administrador, porque se acabó la administración temporal y ahí le dejo para que se defienda con todas las deudas y con unas cuentas irrisorias, avaladas porque el Administrador temporal es familiar del gerente del proyecto y el contador es el esposo del hijo del dueño del Proyecto y una serie de inconsistencias que en el momento hace que las personas que compran su Proyecto y van y lo miran muy bonito en la maqueta, en el momento de llega a aprovecharlo no lo pueden hacer porque les falta la zona de parques, les falta incluso las pinturas de obra negra.

Con muchas falencias donde no hay una supervisión a esos Proyectos, que están dejando de capa caída el presupuesto de las comunidades, porque hace dos años recibimos un Proyecto y es el momento que hay que intervenirle a ese Proyecto más de 30 millones de pesos por las falencias de las constructoras que se tienen, que hacen y deshacen en Tunja, confiando en la buena fe y en que la gente se apunta a un subsidio de vivienda. Pienso que a eso también debe apuntar la Ley 675 de 2001, defendiendo los intereses de las personas que compran Proyectos de uso común. Entonces, esa es otra.

De pronto dentro de Ley 675 de 2001, regular precisamente el parqueadero de visitantes, porque a la constructora le interesa vender su apartamento con su parqueadero y dejan 5 parqueaderos de visitantes para 140 unidades residenciales o comerciales y eso se convierte también en un dolor de cabeza para los Administradores. El tema de presupuesto, también soy contador público aparte de todo, entonces definiendo a los colegas contadores, porque es muy difícil trabajar con un presupuesto pobre y un presupuesto que se machetea en la Asamblea, digo yo se machetea porque ese es nuestro hablar en la parte contable, y es machetear en el sentido de que como la constructora nos dejó mal y toca intervenir y la cuota de administración sube, yo si estoy de acuerdo que sea por coeficiente, a mí me parece eso muy equitativo de acuerdo a lo que yo compre y estoy de acuerdo a que si yo compre en un quinto piso, pero el vecino del onceavo piso está sufriendo unas afectaciones, pues lo lógico es que yo sea solidaria, estamos hablando de solidaridad y el del primer piso tiene humedad, yo tengo que ser solidaria, porque yo estoy en el quinto piso, tengo que ser solidario.

Entonces, que en el presupuesto que se presente, que se presente a conciencia porque sé que se hace

a conciencia con unos requisitos de cotizaciones, de velar por los intereses de la copropiedad, ¿Qué pasa con el contador? revisor fiscal cuando lo hay y consejo de Administración y que en la Asamblea lo macheteen porque realmente no hay plata y todos estamos económicamente graves. Pero aparte de eso en el tema de presupuesto viene algo de la torta más grande del presupuesto de toda copropiedad y es el tema de la vigilancia. Ahorita la Supervigilancia esta y ya llevo a Tunja a hacer los controles, de que en los conjuntos tengan la vigilancia privada que oscila entre 9 millones y 18 millones de pesos, pero entonces si nosotros como residentes, propietario cobramos una cuota de administración de 93 mil pesos, pues con ese sistema se nos sube bastante. Ahora, habría que mirar si en la Ley 675 también cabe en la reforma, el tema de avalar la sistematización de seguridad para evitar los grandes costos de la Supervigilancia. Muchas gracias.

**Presidente:**

Doña Claudia gracias a usted. Don Mauricio Hernández.

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

Bueno, muchas gracias, un saludo especial a la Mesa, que viene aquí a darnosla oportunidad de expresarnos de las diferentes dificultades que cada vez más vemos reflejadas en la Propiedad Horizontal. Y pues rápidamente, como ustedes son los Ponentes de la Reforma, la invitación al doctor Pedro, al doctor Hugo, al doctor Óscar, a todos los que de alguna manera están interesado en esta reforma que estamos sacando por un momento de reformismo en el país, ojalá sean de verdad para el bienestar de todos sus ciudadanos y los que votamos tenemos la confianza en nuestros gobernantes. Mis queridos doctores, pues hay muchas cosas, yo felicito a quienes aquí vinieron a exponer sus puntos de vista y todas esas dificultades que se van presentado y las posibilidades de mejora o de cambios, de ajuste.

Realmente están los temas que dentro de una reforma como esta, de gran calado y de mucha importancia para la convivencia de quienes vivimos en Propiedad Horizontal, sería que también se contemple la posibilidad de mirar y evaluar el reconocimiento económico a quienes de alguna manera nos duele, de alguna manera queremos representar dignamente a los habitantes de una copropiedad, es a quienes jalonen y se vean y se reflejen los cambios, al consejo de administración, a la Administradora como está contemplado se les debe reconocer unos honorarios so dependiendo de la modalidad de contratación.

Entonces, fijar unos argumentos para que verdaderamente de resultados en la Propiedad Horizontal, quienes representan a estas comunidades pues se les conozca esos trabajos complejos, porque aquí claramente lo han dicho, en las Asambleas de copropietarios, pues es algo que regularmente se está volviendo monótono y que queremos salir del paso rápidamente y quien quiere postularse, que quien

quiere representar a la comunidad, que quien quiere gestionar de verdad lo verdaderamente importante para el bienestar y el buen vivir de las comunidades, pero regularmente son muy pocos. Entonces a través de este mecanismo de reforma, invitar al doctor Óscar y a todos y cada uno de quienes son Ponentes, mirara la posibilidad de que se saquen los recursos bien sea por el municipio, porque nosotros pagamos impuestos muy caros al municipio, que se saque de allí un subsidio, una plata y de la misma administración que se tenga en cuenta a quienes verdaderamente consiguen resultados y cambios sustanciales en la Propiedad Horizontal. Eso es un punto importante que se debería evaluar mis queridos Ponentes a esa reforma, que sería interesante y ahí si todo el mundo se va a postular seguramente.

Que desde la ley misma se sancione a las constructoras, que por estos días y casi siempre han venido aprovechando el bolsillo de nosotros los que sufrimos en carne propia l que es tan difícil conseguir el sustento y la manutención de la familia y un sitio donde vivir dignamente. Hemos vivido y muchos no todos, hay excepciones, las dificultades de que nos prometen el cielo, la tierra el moro y el oro y cuando van a entregar el Proyecto solamente por ahí un 10, 15, 20% de lo prometido, lo demás se lo dejan a los que reciben a la administración vayan y demanden, y toca demandar ante la Superintendencia de Industria y Comercio y toca hacer una gestión bien compleja, bien complicada, allí nuestra comunidad vivimos en unos detrimentos de 1.800 millones de pesos de todo lo prometido en un momento de lanzamiento de unas copropiedades, más de 330 apartamentos y más de 16 unidades comerciales. Es muy triste, muy lamentable que haya personas que todavía sigan pululando y aprovechando se de las necesidades de las personas y sacándole jugo y partido a esta parte.

Entonces, que hicieran unas leyes o unas normas desde la misma reforma nueva, que se sancione drásticamente a los constructores y a los que incumplen y por ahí también que las Alcaldías que son los que avalan y dan las licencias, que también cierto grado de complicidad, también tengan solidaridad el responder económicamente a los afectados. Entonces, digamos esta ley hay que reformarla no tanto, que sea densamente, sino que de verdad sea muy practica y no tanta literatura y teoría, sino que vayamos a los más importante. En lo que tiene que ver con las características de las copropiedades, con las nuevas metodologías de estatificación, se tenga en cuenta a los ciudadanos y a los habitantes antes de sancionar una ley o una norma, por estos días a través de unas políticas nacionales, de unas normas nacionales se le ha impuesto una estratificación y ha aumentado el costo de vida a través de este pago de impuestos altos de los ciudadanos.

Importante se tenga en cuenta, porque gran parte de las Propiedades Horizontales pagan impuestos y de hecho no tienen en cuenta antes de formular las leyes, para que se llegue a un punto de equilibrio, un acuerdo de fijación del estrato social y económico,

hay muchas situaciones que las alcaldías sustentan desde unas características técnicas y unas características sociales y económicas que no son razonables, por lo tanto nos vemos abocados a pagar costosos impuestos, servicios públicos, que la Ley 142 sea una ley que de verdad llegue a tener un grado de concertación con los veedores ciudadanos y con la ciudadanía en general para este tipo de situaciones que cada vez nos afectan más. Entonces, acá hay muchos puntos mis queridos Ponentes, mis queridos Representantes y gobernantes, para que los tengan en cuenta, entonces, realmente nos duele que la gente se queje, pero no haga parte de las soluciones sino parte del problema, que esta ley realmente sea una ley participativa y no le dejen esos chicharrones a unos pocos como suele suceder. Muchas gracias, muy amables y feliz día, bendiciones para todos.

**Presidente:**

A usted gracias don Mauricio, le recomendamos si nos puede por la plataforma enviar sus puntos de vista. Doña Patricia Bello.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Patricia Bello:**

Buenos días parta todos, a la junta directiva. Igual las dos últimas intervenciones eran mis puntos a tratar, qué tendría que adicionar de lo que ya dijeron ellos, el tema de cómo las Alcaldías permiten aun constructor que ya ha tenido muchas falencias en cuanto a la entrega de Proyectos, seguir construyendo, y pues que definitivamente no pasa nada con eso. Como entre el manual de convivencia, el Código de Policía nos tiramos la pelota el uno al otro y siempre dejamos sin herramientas al Administrador, lo que decía la señora Claudia, cómo el consejo de administración puede intervenir para tomar ciertas decisiones sobre el Administrador y muchas de las veces ellos son los que toman una decisión frente con quién se contrata, cómo se contrata, pero en el momento en que ocurre algo ¿Quién se ve afectado? El Administrador, ¿Por qué? Porque es el representante legal y es el que realmente está firmando cualquier documento de la copropiedad.

Pero de tras del Administrador, realmente quien administra o quien está liderando todo este proceso, es un consejo de administración, un consejo de administración que se lava las manos y ahí si van a empezar a decir venga, nosotros estamos para aconsejar, nosotros no firmamos, pero realmente son los que toman la decisión ¿Y el Administrador qué tiene que hacer? Lo que decían y lo que ya han intervenido, baja la cabeza y dice sí, o simplemente al día siguiente le pasan su terminación de contrato y ya, generalmente todos los Administradores trabajamos por un contrato por prestación de servicios, donde no nos reconocen sino un salario, nosotros tenemos que pagar toda nuestra seguridad y todo lo que como Administradores ya conocemos.

Entonces, el tema es que ante los constructores no hay reglamentación, ¿Qué hacen? Ah bueno, entregan el Proyecto, si es que lo entregan, porque como ya

intervinieron o lo envían por un correo electrónico los documentos cuando entregan documento, y si no pues demanden, ¿qué hacen las empresas o qué hace la copropiedad? Recurrir a una cuota extraordinaria para contratar una empresa que vaya a revisar si realmente lo que está entregando la constructora cumple o no cumple, ¿Qué acarrea esto? Cuotas extraordinarias, ¿Quiénes se ven afectados? Los propietarios, el Administrador porque le van a decir, venga usted recibió, no responde el constructor, pero si pretende la copropiedad y los residentes, que un Administrador responda por algo que no tiene por qué hacerlo.

Entonces, si realmente estos dos Proyectos existen, sean una herramienta tanto para los Administradores, como para los propietarios y el consejo de administración, que realmente sea útil, que no tenga tantas falencias y que no tenga tanta ambigüedad, que lo manden a uno al consejo de administración, después que al comité de convivencia. El comité de convivencia ¿Qué es lo que dice? A mí ni pagan por esto, ¿A quién le corresponde? Al Administrador, ¿Qué dice la Ley de Propiedad Horizontal? Que esto lo debe realizar el comité de convivencia, el comité de convivencia es el que media los problemas, pero no hay nada que lo regule y que le diga al comité de convivencia, a esas personas que realmente se postulan, que son las encargadas de velar porque la convivencia valga la redundancia, sea sana entre todos los copropietarios. Entonces, es un tema complicado y realmente si estos dos Proyectos existen y están en la Mesa, lo ideal es buscar un punto donde sea viable para todos y que sea una herramienta que nos permita trabajar y mejorar lo que tenemos. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted Patricia, gracias. Salomón Bizarra.

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

Muy buenos días señores asistentes, señores de la Mesa. Me voy a referir a tres puntos específicamente, qué bueno sería y felicito que se esté haciendo esta socialización, porque esto significa que hay un interés desde el legislador, de que se conozcan las vicisitudes que tenemos los ciudadanos, especialmente los que convivimos en una Propiedad Horizontal. Esto significa que se está recogiendo desde el territorio para aplicar la norma y no desde el escritorio para aplicar en el territorio. En ese sentido, les felicito y qué bien que podamos participar en estos escenarios.

Voy a referirme a tres puntos específicos: uno, los intereses; dos, el sistema de impugnación que no hay, como lo decían los anteriores, no hay un sistema expedito que pueda tener el propietario, el copropietario, para reclamar o asistir que le respeten sus derechos; y tres, la solidaridad que existe especialmente en los asuntos de vigilancia. Al primero, todos los intereses y vemos los reglamentos de Propiedad Horizontal internos tienen un interés diferente, está al arbitrio de lo que decida cada

uno, con unas sanciones fuera de la norma, dentro del derecho civil, el derecho normal eso no debe ser posible, tiene una unificación de cómo y un procedimiento de cómo se pueden establecer los intereses y no puede estar en la norma de una Propiedad Horizontal o de un conjunto, superiores a la de la ciudad, tienen que recogerlas y estar al unisonó, que le sirvan para todas las propiedades igual. Entendemos que la ley fue promulgada en el 2001 y no existían las vicisitudes que existen en este momento de convivencia, es necesario porque hoy por el uso de la tierra y el tratar de ahorrar en servicios públicos lo que se está haciendo en su mayoría es construir en conjuntos multifamiliares y que debe es aplicarles la Ley 675.

Ahora, veamos el segundo punto, es el procedimiento de la impugnación, generalmente se hace la asignación a la Asamblea General, se realiza la Asamblea General, hay discusiones allí, son arbitrarios y quieren, porque a veces esas son pequeñas gobernaciones, porque, así como puede un conjunto recoger 100 o 150 millones en un año, hay conjuntos que reciben 2.000 y 3.000 millones de pesos de su administración, lo cual se convierte en una fuente de poder y de representación. Entonces, al usuario, al copropietario, que no estoy de acuerdo se le van a imponer unas condiciones específicas en el momento que él quiera ir a impugnar es supremamente complejo, ¿Complejo por qué? Porque tiene que ir a la comisión ordinaria, generalmente a los jueces civiles municipales y ya sabemos todos como está la justicia en Colombia, con todo el respeto. No es porque no funcione, sino porque está muy recargada y aquí ya tenemos un problema muy grande generalmente ¿Por qué? Porque las Asambleas se reúnen para administrar durante uno o dos años, cuando salga la sentencia pues esto ya prácticamente no tiene ningún efecto, porque es la falta realmente de justicia y de representación de los derechos de los copropietarios.

Y vamos a ir al tercer punto que es un punto bien álgido, y es lo que se presente la solidaridad respecto de los conserjes o al vigilancia, realmente debería la norma contener una diferenciación entre la cantidad de posibles copropietarios, por decir algo, no es lo mismo aplicar la misma norma a una copropiedad que tenga 20 copropietarios, a una copropiedad que tenga 500 copropietarios, significa que el que tiene 500 copropietarios pues tiene unos ingresos abultados, que pueden en algún momento dado cubrir esas necesidades, pero es diferente el de 20 copropietario, pues no los tiene y entonces se va a aplicar la norma sottovoce a todos y discúlpenme la expresión “y de malas”, ¿Qué pasa con los pequeños? Hablemos que por algún caso extremo un celador, sea asesinado, no nos ha pasado, ¿No sé si en alguna parte haya sucedido? Ahí la responsabilidad civil y la responsabilidad nos vincula a los copropietarios de las unidades inmobiliarias y una demanda de estas, casi ninguno de nosotros de forma tuitiva con estas normas escondidas o porque nunca preguntamos como decía el anterior interviniente, entonces

compramos una unidad familiar solamente por la ilusión de vivir tranquilos, llevar a nuestra familia, de darle un techo, pero desconocemos plenamente todo lo que va a implicar entrar a convivir en una Propiedad Horizontal.

Supongamos que haya 20 propietarios, que paguen 200 mil pesos, ¿Cuánto ingresa mensualmente? ¿Cuánto vale el conserje? O cuanto puede valer como lo decían anteriormente, esa vigilancia y a eso le vamos a sumar que tengamos una demanda por solidaridad de 2.000, de 500, de 600 millones de pesos, aquí hay abogados, aparte hay que sumarle el promedio de vida de esa persona, pues nuestras unidades no van a alcanzar para cubrir eso. E indirectamente nosotros sin saber ponemos en riesgo el único patrimonio que tenemos, que es una ilusión que son nuestras viviendas. Yo hago esa recomendación señores de la Mesa, para que lo llevemos y se haga esa solución. Gracias.

**Presidente:**

Don Salomón, gracias. Permítame Javier, interviene don Sergio Acero.

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

Buenos días para todos, para la Mesa Directiva. Yo quisiera discutir un comentario que hace la Corte Constitucional en los manuales que manejan las Propiedades Horizontales y ellos manejan un problema jurídico que ha vulnerado lo que son los derechos y principios a la igualdad, al principio de administración de justicia y al debido proceso. El problema jurídico que manejan la Corte Constitucional es que, por qué las Asambleas y administrativos construyen un manual que vulneran algunos derechos constitucionales ya antes mencionados, derecho a la igualdad, principio a la administración de justicia y el derecho al debido proceso, a lo cual ellos hacen una posible solución en que se podría cómo la Corte en varias sentencias, casi desde el 2000 para atrás a dado la solución en donde ha visto reflejados los derechos vulnerados de las personas que habitan en una propiedad, esto quiere decir, dar una solución a la desigualdad que existe en los manuales de cada Propiedad Horizontal.

Y ya frente al análisis que ha venido realizando a lo largo del tiempo la Corte, es que ellos han reiterado en varias ocasiones en que los manuales que se han propuesto de la Propiedad Horizontal son irrazonables y no han tenido un régimen claro para tratar de manera clara, concisa la Propiedad Horizontal. Esto mencionado a lo anterior, los propietarios se han visto claramente vulnerados en sus derechos para lo cual, han salido muchas más sentencias en contra. Entonces, ya lo han tenido en cuenta aquí para el Proyecto de ley, como tener en claro esto que ha venido en las relatorías de la Corte, para fundamentar em lo que tiene que ver con manuales de las Propiedades Horizontales. Muchísimas gracias.

**Presidente:**

Sergio a usted gracias. Don Javier, dos minutos, para seguir con las otras personas.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Javier López Cifuentes:**

Gracias muy amable, agradezco la oportunidad que me da para complementar algo que se me había quedado por fuera del tintero y que afortunadamente los otros participantes también han venido aportando de una forma oportuna. Resulta que la ley contempla que nosotros debemos hacer unos reglamento de Propiedad Horizontal, básicamente los reglamentos de Propiedad Horizontal son una transcripción de la misma, pero dentro de los reglamentos no se contempla muchas veces los manuales, procedimientos y protocolos, debería ser obligatorio el registro de manuales, procedimientos y protocolos donde se establezcan bien las rutas, que tiene cada uno de los órganos de administración y control de la copropiedades, es decir, si bien es cierto que hay unas funciones ya establecida dentro de la ley y que básicamente se copia en los reglamentos de Propiedad Horizontal, la responsabilidades como ya bien lo han dicho, se empiezan a balonear, a chutarnos la pelota entre unos y otros y en realidad nunca se asume una responsabilidad de los órganos de forma objetiva. Entonces, lo que propongo es que eso manuales, procedimientos y protocolos sean establecidos, con el fin de que no quede esa subjetividad. Gracias.

**Presidente:**

A usted mil gracias nuevamente Javier. Tiene el uso de la palabra Julián Gómez, Defensoría del Pueblo.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Julián Gómez, Delegado de la Defensoría del Pueblo:**

Muchas gracias Representante, buenas tardes para todos. Miren, precisamente como Defensor Público de Asuntos Administrativos que no concretamente tenemos que ver con el caso de forma directa, pero si lo escuchamos de nuestros compañeros del programa promiscuo, lo escuchamos de los diferentes usuarios de la Defensoría Pública, miren ustedes que cuando arranco la Audiencia, ustedes decían con quién presento la Comisión dijo que estaba invitado el señor alcalde, me parece que es muy importante porque si bien podemos tener acá servidores públicos de la Alcaldía o de algunas Alcaldías, si me parece que esta norma tiene que confluir el habitante que hace parte de la Propiedad Horizontal, la ciudad como tal y lógico el Estado Colombiano y además lógico el constructor como ustedes lo mencionaban.

Miren yo no sé quienes conocen acá muy bien Tunja, pero ustedes van caminando o rodando su vehículo por todo lo que llamamos la Avenida Universitaria y las calles vueltas nada, porque así nos las dejaron los urbanizadores. Encontramos grandes conflictos al interior precisamente de las edificaciones, de los conjuntos cerrados, etcétera, que viene no solamente del comportamiento de

los habitantes, sino de grandes problemas que les han dejado los constructores. Yo no hago parte por lo menos de esa bola contra el empresariado colombianos, porque es que resulta que hoy en Colombia todo es por culpa de los empresarios, no eso no es cierto, pero si es cierto que hay una negligencia, una omisión por parte de las administraciones municipales en el sentido de hacer seguimiento desde sus oficinas de planeación con las curadurías urbanas en el caso de Tunja, para que los Proyectos que se le presentan, efectivamente sean controlados, sean seguidos, sean supervisados para que se entreguen de la forma en que lo prometieron y en que fueron avalados ante la ciudadanía.

Yo no sé porque acá en el principio de convivencia y pienso también que los problemas de convivencia no surgen solamente porque me cayo mal el vecino, sino precisamente nuestro problema es de dinero, y cuando el problema es de dinero y nos dejan las obras mal pues surgen más controversias. Les dejo solamente un ejemplo, a una señora acá del barrio Curubal, que la defendí, le dieron la orden de tumbarle la vivienda porque construyo en un acarcabo, pero era un predio urbanizado, urbanizado y autorizado, protocolizado y con licencia por la ciudad, y ordenan tumbarlo, pero no le ordenan tumbar, no le hacen nada al señor de Torres del Parque, al de Estancia el Roble, no pasa nada porque son grandes urbanizadores de la ciudad, perdóneme la expresión, no es justo que se la monten al más débil. Eso debe estar contemplado en la norma, ¿Cómo? Debe haber una parte preliminar como lo tiene casi todas las normas en donde precisamente el constructor y la ciudad deben ponerse de acuerdo valga la redundancia, de acuerdo al Proyecto aprobado para que de esa forma se entregue a la comunidad y se le entregue a la ciudadanía.

Hoy tenemos repito, no estoy en cintra del empresariado, pero tenemos casi que, no hay que generalizar, pero tenemos grandes bandidos en el país, que dicen ser constructores y resulta que uno va a mirar y ni son arquitectos, ni son ingenieros, sino que son economistas, son abogados como en el caso son docentes, etcétera, etcétera, menos ingenieros y sin embargo, son los grandes negociantes y los grandes por decirlo así cómplices junto con los alcaldes de las respectivas ciudades y municipios de Colombia dentro de este Gobierno.

Finalmente, les quiero contar rápido, hay que buscar en la norma algún elemento para que los alcaldes una vez se entregue el Proyecto, una vez las personas vivan ahí, ya no le puedan meter mano como dicen vulgarmente al Proyecto, lo digo porque aquí hay un caso grande en Villa Toscana, yo no entiendo como si no le nombran a la hermana del alcalde Fulanito de Tal de Administradora, el señor cada que llegan los habitantes los domingos a los festivos les corta el agua. Entonces, así es que generan los grandes problemas de convivencia en el país. Los alcaldes entonces, si no logran meterles la mano a los conjuntos eso si no a los de 20 apartamentos como estamos diciendo, sino a los de 1.000 a través

de sus Administradores o Administradoras, entonces cortan el agua a los habitantes los fines de semana y los festivos, eso no puede seguir pasando acá en este departamento.

Eso quería contarles, yo pienso que muy bien que ustedes recojan todo lo que está diciendo la comunidad, creo que ni siquiera estas Audiencias Públicas, no es que no sean importantes, sino porque ustedes son me imagino copropietarios, han vivido en carne propia lo que están diciendo acá, entonces entreguen herramientas rápidas a la gente para que puedan solucionar. Muchas gracias.

**Presidente:**

A usted doctor Julián. Don Víctor Ramírez.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Víctor Ramírez, Representante Legal de Legalcorp:**

Muy buenas tardes para todos, buenas tardes miembros de la Mesa Directiva. Acudo hoy a esta Audiencia como representante legal de Legalcorp, una empresa dedicada a la Propiedad Horizontal, llevamos siete años de experiencia y he venido escuchando todas las exposiciones de cada uno de los Ponentes y encontramos que hay mucha problemática con el tema de los manuales, yo considero importante señores Representantes, honorable diputado, que es importante la interior de la reforma, crear unas funciones, si bien es cierto en el artículo sesenta y algo están las funciones del Administrador, es importante crear las funciones del revisor fiscal, crear las funciones del contador, porque estas personas, e igualmente crear las funciones del consejero, porque muchas de las veces los contratos se hacen de una manera irregular con este tipo de profesionales, cuando ellos buscan la forma de evadir una responsabilidad y recargarlas todas en el Administrador, es importante que cada uno de estos profesionales lo tenga claro.

Igualmente, escuchaba a alguien decir respecto de los consejeros, que era importante que se generara una retribución para ellos, yo creo que la mayor retribución para un consejero es el hecho de que su copropiedad se vea bien, en decoro, en administración, en trabajo, en aseo, todas las cosas que la misma debe tener y pues nada el sentido de pertenencia, yo hago parte de un consejo por sentido de pertenencia, la gente no se postula a los consejos de administración no porque no paguen, no se postulan porque les falta sentido de pertenencia. Escuchaba a otra persona que decía, que los consejos de administración se amarraban, se ataban a una silla y eran los mismos de toda la vida, no es que sean los mismos, es que nadie más se postula, esa es la verdadera problemática.

He visto Proyectos de ley en donde se quiere reformar la Ley de Propiedad Horizontal, la 675 en donde buscan de alguna manera beneficiar a las constructoras y es ahí a lo que tenemos que apuntarle nosotros como copropietarios, como personas de a pie, tenemos que apuntarle a que ninguna reforma de la Ley 675 permita que las constructoras se laven

las manos y pierdan responsabilidad, a eso es a lo que tenemos que apuntarle. En este momento las constructoras entregan una copropiedad como un abono, porque la entregan a medias, no la dejan terminar de construir cuando ya la están entregando, no entregan las áreas comunes, se viene las problemáticas, demanda ante la Superintendencia y las personas son las que llevan del bulto. Pero las constructoras hacen eso porque no hay nadie que las esté vigilando en el cumplimiento de esas construcciones.

Importante lo que decía le doctor Julián que ya se fue, respecto de la presencia de la administración municipal, recordemos que la Ley 675 establece, que la personería jurídica y las funciones de Cámara de Comercio de supervisión y vigilancia que debe hacer de reconocimiento de personería jurídica y demás, que debe hacer a las Propiedades Horizontales las administraciones municipales, las Alcaldías, y la Alcaldía tiene que velar porque la licencia de construcción que dio en la obra que se ejecutó, sea exactamente igual a la que se ofreció, pero no lo están haciendo, las constructoras hacen de las administraciones municipales y Tunja es una ciudad muy joven en esa área, lo digo porque yo trabajo en la Sabana Occidente, tengo muchas copropiedades y trabajo en la Sabana Occidente, Facativá tierra del Representante a la Cámara, trabajo, tengo la oportunidad de trabajar en copropiedades de 800, 900 unidades y son municipios que aunque más pequeño han evolucionado mucho más en Ley de Propiedad Horizontal.

Se exige que Tunja tenga una representación y tenga un apoyo por parte de la administración municipal, hoy quiero invitar al alcalde a que haga una capacitación, a que contrate un Proyecto para que la gente aprenda de Propiedad Horizontal, para que la gente se empape y antes de que cambien la norma por lo menos sepamos y conozcamos la que está funcionando en la actualidad. Muchas gracias.

**Presidente:**

Víctor, gracias. Doña Martha Espejo.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Martha Espejo:**

Muy buenas tardes para todos los que nos acompañan hoy en la Mesa Directiva, a todos los participantes un saludo especial. Como vemos en la pantalla está el Proyecto 205 del 2022 y está el Proyecto 282 del 2022, bien lo decía el Representante Óscar, que está a cargo del Partido Liberal y el 282 a cargo del Partido Verde, en este caso a cargo de la doctora Olga Lucia Velásquez, el doctor Wilmer Castellano, Representante. La Ley 675 un grupo de ciudadanos después de 22 años que no se hacía ningún ajuste, como tal el año pasado durante un mes y medio se vinieron Administradores, consejeros revisores fiscales, constructores, empresas de vigilancia, varios actores importantes internos y externos que finalmente entran de una manera directa o indirecta a tener incidencia en la Propiedad Horizontal.

En base a eso, el Covid nos obligó absolutamente a todo el mundo entero, a replantearnos en los procesos y en los procedimientos, de eso no queda excepto la Ley de Propiedad Horizontal que ya lleva 22 años. En ese esfuerzo entonces, se empezó a estudiar en unas Mesas de Trabajo con varios actores, cómo hacíamos para mitigar las demandas contra la Propiedad Horizontal, cómo hacíamos para poder definir en una Propiedad Horizontal que no solamente pues es vivienda ustedes lo conocen, sino también centros comerciales, cementerios y demás donde se compartan zonas comunes. Cómo hacemos para poder pensar en que todos somos importantes, en pensar en el parqueadero para los caballos, para las ciclas, o para los barcos, no solamente es donde yo vivo, sino que somos un mundo de ciudadanos que somos de diferentes culturas y necesitamos estar absolutamente cómodos. Cómo pensamos en los niños, en las niñas, en los adolescentes, en los adultos, en los adultos mayores para que estén incluidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

En este orden de ideas, para mitigar las demandas, cómo hacíamos para que el presidente del consejo no coadministre, para que los Consejeros no coadministren, pero también para que los Administradores cumplan la ley, no se puede meter todo en la Ley de Propiedad Horizontal porque hay un montón de legislación que esta por fuera, pero los Administradores también deben cumplir la ley contractual, la ley civil, al ley administrativa y la ley penal y no extralimitarse que no hacen acoso laboral y no hacer digamos algo encorta de los que están tercerizados con la empresa de vigilancia y con los de aseo. En ese orden de ideas, se propone en el 282, es importante que ustedes en la invitación que extendió el doctor Oscar o el doctor William Castellanos, ustedes puedan bajar y ahí está en el Proyecto 205 y 282, ustedes hagan un paralelo ¿Qué se hace? Es vislumbrar, hacer una mejora para que todo quedemos incluido y cuando se unan los dos Proyectos o se sumen, pues salga un mejor Proyecto para todos.

En ese orden de ideas, se depende entonces en cómo se hace una capacitación cuando se reciban las zonas comunes y como todos los propietarios o copropietarios cuando reciben un inmueble, pues estén capacitados y sepan que es Propiedad Horizontal, porque partimos de que un consejero o alguien del comité de convivencia no conoce que es la Ley 675, mientras no las conozca pues la va a tropellar y cuando haya un Administrador que conozca la Ley 675 o un consejero, van a haber controversias porque a la gente generalmente no le gusta cumplir la ley. Se propone entonces hacer un decreto reglamentario para el Administrador, que sean ustedes mismos los Administradores que puedan entender lo reglamentario, formar cuales serían sus funciones y que sería en caso de incumplimiento, que ustedes mismos lo construyan para este fin.

En la Superintendencia de Vigilancia, de momento pues quien debe postular la Superintendencia es la

Presidencia de la República y en el Proyecto 282 se está postulando que de momento dependa del Ministerio del Interior. Y en ese orden de ideas entonces, se propone que absolutamente en el mes de octubre si a bien se tiene, que todos los Administradores sean citados, para que se haga el decreto reglamentario del Administrador y ahí quede absolutamente a qué tiene derecho, por qué se podría ser sancionado y perfil profesional técnico o tecnólogo, depende de lo que se decida, sería lo mejor para la comunidad, pero lo importante es cómo respetamos la Propiedad Horizontal y como no hay problema con nuestro patrimonio, porque si el Administrador actúa mal, o un consejero, o un presidente, pues nos van a demandar y nos toca pagar con nuestro pecunio y con lo que le vamos a dejar a nuestro herederos. Gracias.

**Presidente:**

Gracias doctora Martha, muy amable. Y gracias a ustedes por acompañarnos en el trascurso de la Audiencia, ya las personas inscritas ya intervinieron y por supuesto con todos los aportes que ustedes hoy nos han dado, seguiremos trabajando esa Ponencia que iremos a presentar para Primer Debate en Comisión. Aspiramos a que antes del 15 o el 20 de abril el grupo de Ponentes y Coordinadores Ponente, presentemos nuestra Ponencia para Primer Debate.

**Participante:**

Solamente quiero hacer unas pequeñas apreciaciones de que significa la industria del turismo a luz de la modernidad, especialmente con unas cifras que son contundentes, de las cosas buenas que le he escuchado a este Gobierno es una sustitución del ingreso de este país a través de la industria del turismo, cuando hablamos de la industria del turismo vamos mucho más allá de tener unos huéspedes en unas camas en los hoteles de Colombia, nosotros hemos estado observando el panorama y creemos que la propuesta tiene que ser un poco más sistémica, un poco más solicita, que integre toda una cadena de valor, que conlleve a que todos estos valores dentro de la prestación de los servicios en la industria del turismo, puedan caminar y apuntar juntos hacia el mismo lado.

Entonces, tenemos elementos como los siguientes: Airbnb el año pasado movió en Colombia mil millones de dólares, para los próximos cinco años va a traer más de 8 millones de huéspedes por año, es decir, esto si es una verdadera discusión en cuanto a los ingresos. Colombia tiene que ser un poco más moderna, tiene que ser más de avanzada, tiene que ponerse a la par porque si todos tomamos en cuenta que Colombia muchas veces ha sido elegido el destino turístico del mundo, y hoy por ejemplo ciudades como Medellín, son el tercer destino turístico del mundo. Y si ustedes Parlamentarios me permiten el siguiente argumento, es que si nosotros tenemos de avanzada una leyes en Colombia que nos permita traer millones de turistas del extranjero, Boyacá por ejemplo per cápita, sería un escenario para ser un curador mundial de turismo, lo mejores

sitios importantes de los más reconocidos están en el departamento de Boyacá, tenemos miles de haciendas, tenemos ciento veintitrés municipios con historia, tenemos miles de casonas, de casa y en esa medida con una reglamentación moderna, podríamos llevar a llenar a Colombia de turistas.

Porque la propuesta tiene que ser ambiciosa mis queridos amigos, esa es una propuesta que tiene que llevar a que en la próxima década, Colombia pueda recibir entre 40 y 50 millones de turistas y entonces para esa época los 6 millones que recibimos anualmente en Colombia, pues prácticamente podríamos recibirlos en Boyacá. Y como decía alguien por ahí necesitamos solamente un articulito, un articulito muy moderno que nos permita habilitar las viviendas en Colombia hoy para que puedan prestar el servicio de hotelería a distancias cortas, hay muchas posibilidades en la medida en que es una actividad segura, porque por ejemplo Airbnb permite un seguro en cada arrendamiento así sea de 20 dólares, tiene un seguro de un millón de dólares para cada caso y eso nos da una gran avanzada.

Y si reconocemos aquí que el elemento de la propiedad privada en sus componentes de uso, goce, disfrute y de la obtención de unos recursos mucho más allá, pues vivimos en un país en crisis, por eso mucha gente que tiene su casa con cinco habitaciones, viven el señor y la señora peo deben seis meses de administración, les cortaron la luz etcétera, yo creo que aquí también hay que hacer un acto de justicia en la medida en la que podamos permitirle a los colombianos propietarios, que puedan tener una mixtura en cuanto que puedan disfrutar sus viviendas para uso personal, pero también para obtener un ingreso extra, que entre otras cosas creo que a nadie le cae mal en estos momentos de emergencia que vivimos en Colombia y alabo eso que he reconocido como un país hermoso, un país que puede ser el epicentro del turismo mundial y obviamente que es ahí donde ustedes tiene la inmensa responsabilidad de ese articulito que le permitir a este país desarrollarse y más a Boyacá que es un epicentro de turismo colombiano actualmente. Muchas gracias por invitarme y mis disculpas por intervenir aquí medio colado, pero tenía que decirlo.

**Presidente:**

A usted gracias doctor Iván, muy amable por su exposición. Y en este momento he escuchado en las 9 Audiencias que hemos tenido por el país el turismo en plataforma o el turismo en Propiedad Horizontal, es un tema que empata con la capital y hemos acogido muchísimos casos a nivel nacional, esperamos que podamos tener la mejor norma para el servicio de los colombianos.

De verdad que les agradecemos enormemente con la intervención del doctor Ricardo Español, agradeciéndole nuevamente doctor Pedro, al doctor Hugo y al doctor Héctor por la organización, para todo su equipo, a la Caja de Compensación Comfaboy, mil gracias por acogernos en este bonito auditorio y poder llevar a cabo esta Audiencia. A todas y cada una de las personas que asistieron y por supuesto a quienes

intervinieron. Siendo las 12:40 señora Secretaria, damos por levantada la Audiencia.

**Secretaria:**

Así se será señor Presidente usted ha levantado la Audiencia Pública, no sin antes manifestar que esta Audiencia será transcrita y publicada en la gaceta del Congreso para conocimiento no solo de los integrantes de la Comisión Primera que serán lo que dan el Primer Debate, sino de todo el Congreso de la República. Muchas gracias para todos.

**Anexos: Doce (12) folios**

Audience #35

Asistieron a la Audiencia  
H.R. Oscar Sánchez León  
Pedro Sánchez León  
Hector Chaparro

  
**HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES**  
**COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL**  
 LEGISLATURA 2022 - 2023  
**AUDIENCIA PÚBLICA**  
**TUNJA - BOYACÁ**  
**ORDEN DEL DIA**  
**Viernes veinticuatro (24) de marzo de 2023**  
**10:00 a.m.**  
 I  
**Lectura de resolución No. 036**  
 (Marzo 16 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, Karyme Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardilla Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, Jose Jaime Uscátegui Pastrana //H.R. 205/2022C// HH.RR. Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Lilliana Rodríguez Valencia.

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

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

**Lugar:** Auditorio Comfaboy - ubicado en la Carretera 10 # 16 - 81 de la Ciudad de Tunja (Boyacá).

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

III  
**Lo que propongan los Honorables Representantes**  
 De la Honorable Mesa  
 Héctor Chaparro  
 Pedro Sánchez León

**El Presidente,**  
 Juan Carlos Wills Ospina  
**El Vicepresidente,**  
 Heráclito Landínez Suárez  
**La Secretaria,**  
 Amparo Yaneth Calderón Perdomo  
**La Subsecretaria,**  
 Dora Sonia Cortés Castillo

24-4-2023

  
**Alcalde Mayor de Tunja**  
 Tunja, 12 de abril de 2023

  
**Tunja**  
 La Capital que nos une  
 ATU2023E013407  
 ATU2023E015334

**Señores**  
**CÁMARA DE REPRESENTANTES - SECRETARIA GENERAL**  
 debatescomisionprimera@camara.gov.co  
 Bogotá, D.C., Bogotá, D. C.

**Asunto:** RESPUESTA SOLICITUD AUDIENCIA

Reciban un cordial saludo,

De acuerdo al cronograma compartido por ustedes para la asistencia al evento relacionado, me permito ofrecer disculpas por la imposibilidad para asistir al mismo, toda vez que por cruce de agendas, me fue imposible hacer presencia.

Sin embargo, agradezco al tenerme en cuenta y espero hacer parte de estas actividades en una siguiente oportunidad.

Me suscribo de ustedes no sin antes deseárselos éxitos en sus labores.

Atentamente,

  
**LUIS ALEJANDRO FÚNEME GONZÁLEZ**  
 Alcalde  
 Despacho Señor Alcalde

Proyecto: FABIAN ANDRES MONDRAGON MENDOZA  
 Revisó: LUIS ALEJANDRO FÚNEME GONZÁLEZ  
 Anexos:

  
 Atención al Ciudadano  
 Calle 19 N° 9 - 95 primer piso edificio municipal.  
 Tunja, Boyacá - 740 57 70 • contactenos@tunja-boyaca.gov.co  
 www.tunja-boyaca.gov.co



RESOLUCIÓN No. 036  
(marzo 17 de 2023)

"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PÚBLICA"

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

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su Artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de Ley.
- b) Que mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los HH.RR OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Autor y 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".



COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., el diecisieteavo (17) día del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente,

JUAN CARLOS WILLS OSPINA

Vicepresidente,

HERACLITO LANDÍNEZ SUAREZ

Secretaria,

AMPAÑO VANETH CALDERON PERDOMO



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 viernes 24 de marzo de 2023, a las 10:00 a.m., en el Auditorio Comfaboy - ubicado en la Carrera 10 Nro. 16 - 81 de la Ciudad de Tunja - Boyacá.

**Artículo 3º.** Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el jueves 23 de marzo de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/ksiv6Md1LLoAH3jP6>

**Artículo 4º.** La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Autor y Coordinador Ponente del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

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

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

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

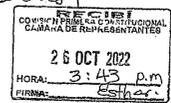
Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chia, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Agradezco su atención,

OSCAR SANCHEZ LEON  
Representante a la Cámara



Aprobada



lu

N:070

  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
 SUBSECRETARÍA GENERAL

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

  
**DELCEY ESPERANZA ISAZA**  
 Ponente



*eh*

  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
 SUBSECRETARÍA GENERAL

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

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

Cordial saludo:

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

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,

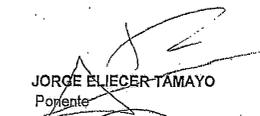
  
**RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ**  
 Subsecretario General

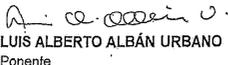
Anexo no numerado  
 Ingrid M.

Calle 10 No. 7-50 - Capitolio Nacional - Segundo Piso - Tel: 3904050 Ext - 5422  
 Email: subsecretaria@camara.gov.co

  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
 SUBSECRETARÍA GENERAL

  
**ALIRIO URIBE MUÑOZ**  
 Ponente

  
**JORGE ELIECER TAMAYO**  
 Ponente

  
**LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO**  
 Ponente

  
**MARELEN CASTILLO TORRES**  
 Ponente

  
**JAMES MOSQUERA TORRES**  
 Ponente

N:070

*eh*

  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
 SUBSECRETARÍA GENERAL

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

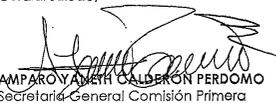
Doctor  
**RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ**  
 Subsecretario General  
 Cámara de Representantes  
 Ciudad



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 Hermán Sánchez León -C-, José Jaime Usategui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano, mediante el cual solicitan la realización de Audiencias Públicas sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" Cabe anotar que en comunicación del H. Representante Oscar Sánchez, la cual se adjunta, enuncia las ciudades en las cuales se realizarán las audiencias públicas sobre el mencionado proyecto, Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chía, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Cordial saludo,

  
**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
 Secretaria General Comisión Primera

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

Comisión Primera de la H. Cámara de Representantes  
 Carrera 7ª N° 4-46, oficina 238 B www.camara.gov.co  
 PBX: 3904050 Ext. 4285 - 4289 Email: comision-primer@camara.gov.co

**Marelen** | FUTURE  
Castillo Torres | POSIBLE

UTI-151-2023

Bogotá, D.C., 23 de marzo de 2023

Doctor  
**JUAN CARLOS WILLS OSPINA**  
Presidente  
**COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE**  
**CÁMARA DE REPRESENTANTES**  
Ciudad

Reciba un cordial saludo, Apreciado Presidente:

De manera atenta, me permito presentar excusa por inasistencia a la audiencia pública programada por la Comisión Primera Constitucional Permanente, para el día 24 de marzo de 2023, debido a que por recomendación médica me realizaron una cirugía y debo guardar reposo, con lo anterior adjunto incapacidad debidamente transcrita por el médico de la Cámara de Representantes.

Agradezco la acostumbrada gestión y atención a la presente.

Cordialmente,

**MARELEN CASTILLO TORRES**  
Representante a la Cámara

Proyecto: DIVAD  
Revisó: DIVAD  
Aprobó: DIVAD

CO  
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL  
PERMANENTE  
CÁMARA DE REPRESENTANTES  
23 MAR 2023  
HORAS: 11:20 AM  
FIRMAS: [Signature]

(+57) 6013904050 ext. 3054 y 3055  
marelen.castillo@congreso.gov.co  
Calle 10 N° 7-50 - Capitolio Nacional - Sotano Uno

Instagram: @MarelenCastillo  
Facebook: Marelen Castillo  
Twitter: marelencastillotorres



**CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**CÁMARA DE REPRESENTANTES**  
**CERTIFICADO DE INCAPACIDAD**

Fecha de Exp: 2023 3 23  
Año Mes Día

1er. APELLIDO: CASTILLO 2do. APELLIDO: TORRES NOMBRES: MARELEN

IDENTIFICACIÓN: 31983800

DIAGNOSTICO: HEMISECTOMIA + PUERPERAL

CONTINGENCIA BG  M.  AT  EP  PRV   
FECHA DE INICIO: Año 2023 Mes 3 Día 23  
PROBADO POR: [Signature]  
SÍ:  NO:   
(en letras) (en números)

[Signature]

FIRMA Y REGISTRO MEDICO

**OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON**  
**PRESIDENTE**

**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
**SECRETARIA**