



LPR 206 – Co. 15.3

Medellín, 24 de abril de 2017

Doctor
TELÉSFORO PEDRAZA ORTEGA
Presidente Comisión Primera
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Ciudad

Ref: *Comentarios al Proyecto de Ley 131 de 2016 – C “Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001”.*

Respetado Presidente,

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial, fundada en 1967, la cual agrupa a personas naturales y jurídicas vinculadas al sector inmobiliario y que desarrollan su actividad en el departamento de Antioquia en las áreas de promoción, gerencia y construcción de proyectos, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria. El objeto de la Corporación es contribuir al diseño, promoción, coordinación y perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con la propiedad raíz, con miras a ofrecer a sus miembros y a la comunidad en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con el sector, además de representar gremialmente a sus miembros ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía.

Hemos conocido el contenido del *Proyecto de Ley 131 de 2016 – C “Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001”*, y conociendo de su interés por la expedición de normas justas y equitativas, de manera atenta y respetuosa, nos permitimos, a continuación, presentarle a usted como Presidente de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes en la cual se tramita esta iniciativa, algunos comentarios y propuestas en relación con el proyecto de la referencia.

Resaltamos la importancia y pertinencia de avanzar en la actualización y reglamentación de la propiedad horizontal en Colombia, adaptando la ley 675 del año 2001 a las nuevas formas de propiedad horizontal contando hoy con inmensas superficies de vida en copropiedad que actualmente conocemos como ciudadelas, las cuales implican nuevos retos en temas como la convivencia, administración y sostenimiento de las mismas, así como los inmuebles bifamiliares que, de acuerdo a sus particularidades, requieren de consideraciones especiales tal vez no contempladas en la norma de propiedad horizontal.

Consideramos de gran importancia el enfoque de profesionalización incorporado por el proyecto de ley del cual usted es ponente, al tocar temas de formalización para las personas que deseen dirigir estas pequeñas urbes dentro de la ciudad, exigiendo requisitos de formación dada la importancia de su labor. No obstante, el artículo 50 de la ley 675 de 2001 ya exige una idoneidad y calidades mínimas a la persona del administrador al exigir que el administrador *deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo*.

No obstante, es importante resaltar que los ya quince años de vigencia de la norma y su aplicación a los asuntos diarios de las copropiedades han permitido evaluar su efectividad y pertinencia como ley, arrojando resultados muy positivos.

Así las cosas, me permito hacer algunos comentarios sobre el Proyecto de Ley, así:

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8 A. Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal. Créese el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro administrado por las Cámaras de Comercio, entidad que se encargara de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por la Cámara de Comercio, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal en las Cámaras de Comercio y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley.

Comentario: Considerando lo ya estipulado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, encontramos que la adición de este numeral no reemplaza el registro ya establecido por la Ley en las secretarías de gobierno, sino que crea uno adicional que tiene las mismas funciones de publicidad que el registro ya existente. Teniendo los dos la misma finalidad de dar publicidad a la Propiedad Horizontal ya constituida por el trámite previo de registro de la escritura pública del reglamento de la copropiedad, pueden unificarse los registros propuestos en uno único nacional.

Artículo 4°. Adiciónese el artículo 29 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29 A. *Exoneración de paz y salvo.* Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad.

Comentario: Encontramos en este artículo un importante avance en la adaptación de la norma a las pequeñas construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, que por sus particularidades encuentran diversos inconvenientes para aplicar la Ley. Por esto parece importante definir el concepto de “bifamiliares y similares”, ya que la definición generalizada para el primero es de “dos viviendas individuales construidas sobre un mismo lote”, quedando por fuera los inmuebles de tres o cuatro plantas, por ejemplo, donde también es usual, por su condición, que no se nombren administradores ni se estipulen expensas.

Creemos en la importancia de este tipo de iniciativas cuyo objetivo busca el beneficio de los ciudadanos y del país. Agradecemos que los comentarios antes expuestos y las solicitudes que hacemos, sean tenidos en cuenta al momento de la discusión en audiencia pública el próximo jueves 27 de abril de 2017.

Con sentimientos de consideración y aprecio,

Atentamente,



FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

12

Bogotá, D.C. Abril de 27 2017.

AUDIENCIA PUBLICA
PROYECTO DE LEY CAMARA 131 DEL 2016
QUE BUSCA MODIFICAR LA LEY 675 EN ALGUNOS ASPECTOS

PONENCIA

Presentada por la asociación acción ciudadana en propiedad horizontal
Autores : ULDARICO CUELLAR SOTO
Periodista y JESUS ANTONIO BENAVIDEZ Docente Universitario

Titulo de la Ponencia

REVOLCON A LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Resumen: La carencia de un órgano jerárquico que resuelva los conflictos administrativos y las funciones de los administradores. Han sido objeto de análisis en los diversos foros de propiedad horizontal realizados en la localidad séptima de bosa con los distintos actores inmersos en el tema. Por Acción Ciudadana en propiedad horizontal.

Exposición de motivos: la ley 675 del 2001 no estableció en ninguno de sus aspectos un órgano de control que resuelva las dudas y líos jurídicos de los actos administrativos de la copropiedad. Actualmente son las Alcaldías Locales en el Distrito Capital y las Alcaldías municipales del territorio nacional, las encargadas de Recepcionar las actas de las asambleas y expedir las resoluciones de reconocimiento al representante legal y a los concejos de administración, no es otra su facultad. El ejemplo que presentamos a continuación se sucedió en el conjunto residencial parques de Soacha donde los copropietarios convocaron a una asamblea extraordinaria amparados en el artículo 39 de la ley 675 que hace referencia a las reuniones y convocatoria de un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, la finalidad de esta asamblea era la de remover al administrador y al consejo de administración, realizada la asamblea con el lleno de los requisitos se lleva el acta a la Alcaldía local de bosa y esta procede el reconocimiento a los dignatarios, pero los revocados no entregan sus cargos y convocan a otra asamblea, llevan el acta a la Alcaldía y esta los reconoce también

Comunicación Pineda
27 abril / 17
10:06
le a

1.

así quedan dos administradores y dos consejos, se sugiere que en el proyecto de ley 131 las asambleas convocadas por los copropietarios tengan fuerza primaria en la aceptación ante los órganos de control . la política actual del estado colombiano es evitar en lo posible la creación de instituciones que afecten el presupuesto general de la nación, en tal sentido proponemos que sean los consejos locales de propiedad horizontal que tengan la facultad de dirimir las dudas y líos jurídicos que se presenten en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal y que las alcaldías promuevan la creación de los mismos, adicionalmente se puedan crear la federaciones de propiedad horizontal y la confederación para que estas sean las últimas instancias disciplinarias, como operan el modelo de las JAC con comité de conciliación con suficientes herramientas jurídicas para cada caso.

Una copropiedad refleja su progreso en la transparencia y honestidad de su representante legal, no podemos generalizar de muchos de los administradores. Tenemos que reconocer que hay excelentes hombres y mujeres que cumplen a cabalidad con su función. Sin embargo son muchas las quejas y demandas penales en contra de administradores que en su mayoría no residen en los conjuntos, no son propietarios por lo tanto no hay una corresponsabilidad con la copropiedad, en tal sentido proponemos que se modifique el capítulo 21 artículo 50 donde la representación legal descansa actualmente en el administrador , que esta pase a unos de los miembros del consejo de administración, que sea propietario y que demuestre idoneidad en el desempeño del cargo, se cree en la modificación que hará el legislador a la ley 675 el comité de ética de los administradores como existe en la profesión de los abogados y contadores públicos donde se establezcan sanciones a quienes actúan deshonestamente en el ejercicio de sus cargos, se de mayor participación a los copropietarios con la creación de comités de trabajo ya que en los estratos uno, dos, tres la problemática social es muy grave, con adultos mayores jóvenes drogadictos y discapacidad.

Sea este el momento para agradecer en nombre de todas las comunidades de propiedad horizontal de la localidad séptima de bosa a la honorable representante a la Cámara de Bogotá, Doctora OLGA LUCIA VELASQUEZ, por su apoyo decidido a estas comunidades sometidas al abandono estatal actualmente.

Muchas Gracias

3



EL APOORTE A LA REFORMA DE LA LEY 675 DEL 2001

PROYECTO DE LEY 131 DEL 2016 – LEY 675 DEL 2001

Los autores expresan sus agradecimientos en primera instancia a Dios, por permitirnos trabajar conjuntamente en este proyecto. A la Dra. Olga Lucia Velázquez, Representante a la Cámara por Bogotá, a todos los de la comisión primera Constitucional de cámara; sin su ayuda incondicional nada de esto hubiese sido posible. A todos aquellos que alguna vez se preocuparon por preguntar y se interesaron por conocer lo que hacíamos.

Agradecemos al Centro de Aprendizaje SENA quienes nos motivaron a estudiar esta *Tecnología de Administración de la Propiedad Horizontal*, El legado de este proyecto, se resume en una mujer guerrera que lucha por mejorar la calidad de vida de todo un territorio. Dra. Olga Lucia Velázquez

La propiedad horizontal en Colombia, se constituye como una nueva forma de vida. Con la aprobación de la Ley 675 en el año 2001, se ha generado un importante crecimiento de la ciudad y del país, pues se han generado un importante número de proyectos bajo esta ley que llevaron a que hoy en día cerca del 60% de la ciudad de Bogotá esté bajo esta reglamentación, pero también preocupa que cerca del 90% de los proyectos tienen problemas jurídicos.

Se ha detectado la problemática tan inmensa en P.H. Por falta de una entidad que ejerza Inspección control y vigilancia.

Este proyecto se realizó con unas encuestas en 32 Departamentos de Colombia, mesas de trabajo con el Ministerios de VIVIENDA y de INTERIOR, con dos constructoras y con algunas personas que elaboraron la Ley 675 del 2001.

Al realizar este estudio minucioso arrojó la necesidad de constituir una Entidad que ejecute la INSPECCION, CONTROL Y VIGILANCIA. (se obtuvo el material probatorio) una de las principales fuentes de información fue la ciudad de Medellín, la cual posee datos estadísticos más detallados.

Además de crear una central de registro de Administradores de la P.H. Para la legalización de la profesión administrador.

El artículo 8 de la Ley 675 es muy limitado ||

Comisión Primera
27 abril 17
10:16 am
R/S



EL APOORTE A LA REFORMA DE LA LEY 675 DEL 2001

Artículo 8°. *Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Con la experiencia en el sector público y privado solicito a los honorables Representantes de esta Comisión favor escucharnos para poder dar solución a los copropietarios de los conjuntos.

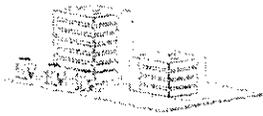
El objetivo de este proyecto es hacer un diagnóstico de la ley 675 del 2001 y poder adicionar algunos Artículos, pues en el desempeño laboral estas situaciones inciden en forma importante, razón por la cual se presentan tantos conflictos que no permiten un adecuado ambiente de trabajo y terminan en demandas y graves problemas para los diferentes actores, entre ellos el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal y los copropietarios, por supuesto sin contar la congestión en la entidades públicas las cuales no tienen las herramientas necesarias para dar soluciones de fondo en las diferentes problemáticas.

Los conjuntos de propiedad horizontal generan muchos empleos y son una importante fuente de ingresos, pero requieren de un recurso humano especializado en esta área, pues aunque se trabajan temas propios de las diferentes profesiones, la aplicación es muy específica no solo por el ejercicio laboral en sí sino por la parte normativa que tiene reglamentación específica de la propiedad horizontal y esto genera un buen número de conflictos en el sector.

Otros temas importantes como determinar el organigrama de la propiedad horizontal, la jerarquía e interacciones entre los diferentes actores, las funciones y áreas de desempeño y la ausencia del control y revisión aportan de manera importante en los conflictos.

Por las anteriores razones se hace necesario hacer un diagnóstico de la aplicación de la ley y del ejercicio laboral para determinar los temas de más concurrencia y las situaciones que más requieren atención por parte del estado para ayudar a disminuir el número de conflictos, permitir el adecuado ambiente de trabajo y mejorar la calidad de vida de los administradores, trabajadores y de los copropietarios.

En conclusión se pueden ver tres líneas de análisis: 1. La ley y su aplicación, 2. Los diferentes actores en sus funciones e interrelaciones y dependencias entre el administrador, consejo de administración, revisor fiscal, comité de convivencia, asamblea y copropietarios y 3. El ejercicio laboral del administrador.



**EL APORTE A LA REFORMA DE LA LEY 675
DEL 2001**

ARTICULO 9 Adiciónese el Título III , a la Ley 675 del 2001 el cual quedara de la siguiente manera

**TITULO III A
VIGILANCIA
CAPITULO I**

ARTICULO 8 A- Inspección Control y Vigilancia.....(..) sus 4 Incisos ...(.....)

Atentamente.

**LEONOR FORERO OLIVEROS
JEANNETTE ELISA RUBIANO HERNANDEZ**

(4)

José Alejandro Diveros
Concejo administrativo
localidad zona

CONSIDERACIONES PROYECTO DE LEY 131 DE 2016

ART 3 ADICIONANDO EL ARTICULO 15 A LA LEY 675 DEL 2001

CONSIDERACION

Hace referencia a la **Obligación de las aseguradoras**. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, **no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales** que se encuentren sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, y fuesen necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Estos seguros denominados seguro de bienes comunes en donde un bien común puede definirse como un bien mueble o inmueble cuya propiedad es compartida entre dos o más propietarios, el conjunto de bienes comunes conforman lo que conocemos como la copropiedad y sobre la misma concurren derechos y deberes de todos los copropietarios

Y ahora cuáles tipos de bien común son considerados:

- Áreas de uso social (salón comunal, sede social, etc.).
- Áreas para circulación que se encuentren dentro de la copropiedad: » Puntos fijos, corredores, escaleras, terrazas de uso comunal, etc. » Vías de acceso vehicular, puentes para uso exclusivo de la copropiedad, rampas, parqueaderos, etc. » Áreas de circulación peatonal como andenes, senderos, etc.
- Zonas verdes de uso comunal (parques, jardines, etc.).
- Cerramientos y puertas de acceso a conjuntos.
- Los cimientos (losas de cimentación, zapatas, pilotes, etc.).
- Elementos que soportan la edificación (losas entrepiso, vigas, columnas, muros de carga, etc.).
- La fachada del edificio.
- Muros que dividen las áreas privadas y los muros de la copropiedad
- Muros compartidos entre la copropiedad y el bien privado.
- Acabados y enchapes de la copropiedad.
- Techos o losas que sirven de cubiertas. Bienes muebles de la copropiedad (elementos de gimnasio, electrodomésticos de la copropiedad, equipos de comunicación, equipos de computación, etc.).
- Equipo y Maquinaria (bombas hidráulicas, calderas, ascensores, etc.).
- Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias que llegan o salen de los bienes privados.
- Áreas de servicio. » Porterías, garitas, etc. » Bombas tanques de almacenamiento de agua, etc.
- Áreas de recreación (gimnasios, canchas, piscinas, zonas húmedas, etc.).

Domínion Puro
27 de Jul / 12
10:16a - ll.

Existen copropiedades que por su disposición arquitectónica cuentan con cierto tipo de estructuras que algunas veces no se reconocen como bienes comunes cuando efectivamente pueden serlo. Entre estas están:

- Muros de contención.
- Cimientos y elementos colindantes que soportan las edificaciones de varios copropietarios, por ejemplo, losas corridas de cimentación, losas entrepiso compartidas horizontalmente entre dos o más unidades privadas, etc.
- Vías privadas dentro de la copropiedad que no pertenecen al gobierno local.
- Instalaciones generales de servicios públicos como transformadores, tanques de almacenamiento de agua, que pertenezcan a la copropiedad y que generalmente puedan estar dentro de los límites de la misma, si los mismos no pertenecen a las empresas de servicios públicos de la ciudad.
- Cerramientos y puertas de acceso a varios conjuntos
- Estructuras de parqueaderos subterráneos, a nivel o elevados.

Según FASECOLDA enuncia que El Seguro Obligatorio de Bienes Comunes es la herramienta ineludible que tienen todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal y les ayuda a proteger los bienes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto, con el fin de garantizar la reconstrucción total de los mismos, según lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Esta póliza ofrece coberturas adicionales que pueden ser adquiridas de manera opcional, según las necesidades de protección del patrimonio de cada copropiedad, como: responsabilidad civil, daños por agua, anegación, terrorismo, daños por granizo, explosión, daños por rayo, corriente débil, remoción de escombros y maquinaria y equipos y otras coberturas adicionales. Adicionalmente, el seguro acompaña a los copropietarios frente a contingencias inesperadas, eventos accidentales, súbitos y en los cuales no interviene la voluntad del asegurado, y ofrece servicios de asistencia como plomería, cerrajería, rotura de vidrios y daños eléctricos, entre otros-

pero cuando llegamos al punto de las EXCLUSIONES la realidad se convierte en otra y nos afecta de manera porque generaran insatisfacciones y nuestras propiedades quedan sin asegurar: y que decir de las variables que manejan las aseguradoras como son especialmente

VARIABLE Año de construcción: dependiendo del año de construcción, la edificación puede ser más vulnerable a sufrir daños bajo la ocurrencia de un incendio o un terremoto. En Colombia la primera norma sísmo resistente de obligatoria implementación se estableció en 1983 y se ha actualizado dos veces (en 1998 y en 2010).

VARIABLE DE el uso de la copropiedad_ ES una variable influyente en el precio del seguro. El costo del seguro para copropiedades comerciales puede diferir del seguro para copropiedades residenciales.

Y LA VARIABLE CONCERNIENTE A. Las políticas de aceptación de riesgos de la aseguradora: cada aseguradora tiene una política de aceptación de riesgos basada en su historial de siniestros, los montos asegurados, la competencia en el mercado, entre otros.

5

PRESENTACION CAMARA DE REPRESENTANTES COMISION PRIMERA

BOGOTA D.C., ABRIL 27 DE 2017

PROYECTO DE LEY 131 DE 2016. DEBATE LEY 675 2001. Artículo 7°
Adiciónese al Artículo 50ª, a la ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera:

Buenos días a todos los presentes en este recinto. De antemano agradezco la invitación para exponer mis argumentos en esta sesión.

Estamos aquí presentes sin representar ningún color político o religión; tan solo nos manifestamos como administradores de propiedad horizontal, actividad que nos hace vivir día a día los miles de problemas y situaciones de convivencia que se presentan en esta organización denominada propiedad horizontal.

Expresamente venimos hablar del artículo 50 de la ley 675. La ponencia consta de 2 incisos y dos párrafos que dicen:

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

“Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal; el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación; igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Comisión Primera
27 abril / 17
10:16

M. —

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.”

Como administradores de propiedad horizontal estamos convencidos que es fundamental no solo acreditar un título, sino crear un ente administrativo que congregue a los profesionales de este oficio, en donde se lleve un registro de sus actividades, asimilando el caso de abogados y contadores. Este ente asimismo, debe expedir una tarjeta profesional identificada con la cédula de ciudadanía, documento que se pueda consultar ante cualquier ente gubernamental o de control para conocer la idoneidad del individuo y su trayectoria en propiedad horizontal.

Esta solicitud es un llamado a gritos para que le prestemos la debida atención a esta actividad, ya que representamos la segunda organización más grande del país, en constante crecimiento, debido a que la mayor parte de la vivienda que se ofrece está dentro del régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, el núcleo mismo de la sociedad está afectado en esencia por este problema.

El oficio de administrador de propiedad horizontal ha sido objeto de estigmatización en los últimos años, como consecuencia de las malas prácticas de unos pocos. Para remediar la situación, el sector debe ser observado, analizado y regulado por algún ente fiscalizador del estado. La constitución del ente de control, junto a

una reglamentación moderna y ajustada a la realidad actual de la vivienda, constituyen un marco y un conjunto de herramientas idóneos para dotar a la sociedad con administradores de propiedad horizontal capaces de llevar a cabo su tarea con rectitud, conocimiento, profesionalismo y cercanía a las necesidades de las personas de contar con seguridad y calidad en el manejo de los recursos de los conjuntos de vivienda.

Agradeciendo las bondades que tiene la ley 675 en la mayoría de su escrito, en la parte del administrador adolece del respaldo a una gestión positiva y a la mala práctica del acoso y maltrato del que es objeto el administrador de propiedad horizontal, alguna veces por miembros de consejo, como de los mismos propietarios, que aducen que para eso pagan una cuota de administración y el pago de un sueldo amerita el abuso.

La corrupción innegable que aqueja a todos los estamentos del quehacer tanto público como privado en Colombia en la actualidad también nos afecta a nosotros. Pero no es con quejas como podemos remediar el mal. Somos un estado de leyes y la forma adecuada para hacerlo es legislando al respecto.

Hagámoslo ahora con la propiedad horizontal, en donde se encuentran localizadas una gran mayoría de las familias colombianas que no quieren oír de las asambleas anuales porque el tiempo que invierten no justifica los resultados que presentan los administradores y el consejo de administración al final del ejercicio.

Profesionalicemos el oficio de Administrador de propiedad horizontal; creemos entes de control; que en las alcaldías menores haya una oficina especial de atención para el amplio abanico de problemas que se presentan en la propiedad horizontal.

6

30/18
Aval 22/17
10:30 AM

No. DE PROYECTO:	Cámara:	131/2016C	Senado:	0	
	Origen:	CÁMARA	Tipo:	Ordinaria	
TÍTULO:	*POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE MODIFICA DE LA LEY 675 DE 2001*				
Fecha de radicación	Cámara:	Agosto 25 de 2016	Senado:		
MATERIA:	PROPIEDAD HORIZONTAL				
AUTOR:	H.R. OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO				
	Comisión:	Comisión Primera Constitucional Permanente			

PROYECTO

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

En atención a un error de redacción, en el proyecto original se eliminó la responsabilidad del administrador de propiedad horizontal consagrada en el inciso dos del artículo 50 de la ley 675 de 2001, por tanto adiciona lo contenido en el inciso dos, para hacer explícita la responsabilidad acorde al espíritu de la Ley 675 de 2001.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

LEY 675 DE 2001

CAPITULO XI.

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que

celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado y en letra itálica declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-474-04 de 18 de mayo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

- Aparte subrayado y en letra itálica declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-127-04 de 17 de febrero de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

- Aparte subrayado 'de propietarios' declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; 'bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.'

'Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.'

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2o. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3o. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

INTERVENCIÓN: NOHEMÍ SIERRA SOSA, Abogada

Abril 27 de 2017

Teniendo en cuenta las funciones del Administrador de una Copropiedad, las cuales son las de:

- Ejecución
- Conservación
- Representación, y,
- Recaudo

Y máxime cuando al Administrador lo nombra la ASAMBLEA GENERAL, para el periodo correspondiente, dicho contrato no ostenta un contrato laboral sino de mera responsabilidad e idoneidad, con una autonomía e independencia, donde el Acta automáticamente se convierte en el documento que funge como un Contrato, por el contrario, si el Consejo o la misma Asamblea General le exige un horario con el fin de convertirse en un contrato con subordinación, entonces cambiaría la figura y sería mediante otra clase de contrato, el cual se daría a conveniencia de las partes.

Por tal motivo, y como la Responsabilidad del Administrador acorde con sus funciones y con la del Recaudo que es una de las funciones más importantes, pues es de anotar que en algunas copropiedades las sumas de dinero son altas, se hace necesario la creación de una Entidad que esté adscrita ya sea al Ministerio del Interior, al Ministerio de Vivienda o a una Superintendencia donde se regulen las sanciones para esta figura.

En el momento no contamos con una Entidad que controle los problemas que se presentan a diario con los Administradores en las Copropiedades, es así que, cuando hay desvíos de dineros, los copropietarios no tienen dónde acudir, y se limitan a tratar de hacer las respectivas conciliaciones o a colocar la respectiva denuncia ante la Fiscalía.

Por lo tanto, se hace de necesario e inminente la creación de una Entidad o se pase esta responsabilidad a un Ente, donde los copropietarios afectados puedan realizar sus respectivas denuncias y así mismo, el Administrador responsable sea sancionado con su tarjeta profesional y que esta sanción tenga las mismas consecuencias que tienen los Abogados o los Contadores al realizar actos ilícitos, es pertinente que esta sanción inhabilite al Administrador por un tiempo determinado.

Vemos como al interior de los conjuntos se salvaguardan cuando los dineros consignados en los bancos, solicitan el token, un seguro que actualmente están

utilizando los bancos para respaldar y asegurar los dineros de las copropiedades, pero esto no es suficiente, ya que, se ha visto que no es tan seguro.

Es así, que la creación del Ente o la Superintendencia en Propiedad Horizontal nos facilitarían un poco las medidas de control, con el fin de no acudir sino es necesario a la jurisdicción ordinaria en última instancia.

En este momento, la única instancia que tienen los administradores es la vía policial o la judicial, pero no se cuenta con un organismo autónomo que medie, controle y sancione a todos los Administradores abusivos y corruptos.

Moheir Sierra Sosa
63325782
TP. 182162 C.S.J.
3112555736.

7

GERMAN MOLANO BAQUERO
gemeph@hotmail.com

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 131 DE 2016
CÁMARA "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL REGISTRO DE UNIDADES DE
PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE MODIFICA DE LA LEY 675 DE 2001"**

El congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8A. *Registro de Unidades de Propiedad Horizontal.* Créese el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro administrado por las alcaldías municipales o Distritales, las cuales se encargará de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por las alcaldías Municipales o Distritales, el registro se hará ante la respectiva secretaria de planeación o quien haga sus veces, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Las alcaldías Municipales o Distritales, dispondrán de las herramientas técnicas y tecnológicas necesarias para garantizar la veracidad y agilidad de la información de las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro de Unidades de Propiedad Horizontal en las alcaldías Municipales o Distritales y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley. Las secretarías de planeación o quien haga sus veces, reportaran al ministerio de vivienda ciudad y territorio, cada seis (6) meses, las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 3°.

Las entidades territoriales correspondientes, deberán establecer el cobro por concepto de registro, actualización y certificación de las unidades de propiedad horizontal.

Artículo 2°. Adiciónese el artículo 8B, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8B. Se entiende por registro de Unidades de Propiedad Horizontal el reconocimiento que hacen las alcaldías Municipales o Distritales al organismo con facultades de dirección y representación de la respectiva propiedad horizontal, bien sea esta residencial, mixta o comercial. El registro contendrá como mínimo la dirección de la copropiedad, el nombre y NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal, nombre del representante legal, documento de identidad general de propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal de la propiedad horizontal.

COMENTARIO. Para la propiedad horizontal solo existe el rigor de inscribir la existencia y representación de las personas jurídicas del régimen especial, pero no es viable obtener de esa inscripción para las estadísticas de carácter oficial, el uso y destinación de las unidades

Germa
Recibido
11:54 AM.

privadas (tipo residencial, mixto o comercial y asimilación del artículo 85 de la ley 675 de 2001, urbanas, rurales), folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión y cantidad de unidades privadas que integran el desarrollo. Hoy no tenemos conocimiento de cuantos desarrollos inmobiliarios sometidos a la propiedad horizontal existen en el país, sus usos, densidad poblacional de este régimen o cantidad de unidades privadas.

Para determinar cuántos administradores de propiedad horizontal existen y cuántos se requieren para cubrir las necesidades de estas comunidades, su capacitación y vigilancia por parte de las autoridades municipales, se hace necesario especializar el registro de la propiedad horizontal.

Artículo 3° Adiciónese el artículo 15A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15A. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

COMENTARIO: La contradicción entre las normas sobre la obligatoriedad para la propiedad horizontal de suscribir contratos de seguros para cubrir bienes comunes y las conductas desplegadas por las únicas empresas con licencia para expedir las correspondientes pólizas, no se entiende frente a la responsabilidad que representa para el administrador y los mismos copropietarios con respecto a su propio patrimonio privado y de copropiedad. Si ocurre un siniestro en un desarrollo inmobiliario desprotegido por la negativa de las empresas aseguradoras a expedir la póliza, la acción indemnizatoria estará orientada contra el Estado por su negligencia a obligar a las aseguradoras privadas o a una de su condición oficial a realizar el cubrimiento de los seguros que ordena la ley.

Artículo 4°. Adiciónese el artículo 29A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29A. Exoneración de paz y salvo. Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad

Artículo 5°. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

COMENTARIO. No obstante la existencia en nuestro país de normas tan eficientes e idóneas para la aplicación del régimen de propiedad horizontal, entre ellas para la administración de los

gastos y bienes comunes a cargo de un mandatario (ente absoluto) de los copropietarios, de definir claramente que la mayor autoridad en la copropiedad es la asamblea general de copropietarios (ente absoluto), desde la vigencia de la ley 675 de 2001, el régimen especial ha sufrido todos los tropiezos posibles para evitar su práctico desarrollo y lo que se ha pretendido con la norma mencionada como convivencia pacífica, se ha tornado en tinglado de conflictos y diferencias por los malos y a veces dolosos manejos de parte de unos personajes que se conocen como consejeros de administración (de un ente relativo), y en forma más notoria en el uso residencial, toda vez que en un porcentaje muy pronunciado de esos dignatarios persigue el interés particular en la contratación con los proveedores de servicios y bienes para la propiedad horizontal y por el solo hecho de darles la facultad de designar al administrador, condicionan a este para sostenerlo en su cargo, a suscribir los contratos con la empresa que ellos ordenen y por el valor de su conveniencia. Por ello, es conveniente devolverle a las asambleas de copropietarios la elección de su representante legal, de su mandatario y ejecutor de los presupuestos aprobados por los copropietarios sin tener intermediarios que solo coadministran para su beneficio personal. Dejar la designación del administrador solo ara el uso mixto y comercial.

Artículo 6° Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. *Ejercicio del administrador de propiedad horizontal.* Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Parágrafo 1 *Transición.* La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo 2 *Administrador provisional.* En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como

representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

COMENTARIO: Es un imperativo regular el oficio de la administración de propiedad horizontal. Mientras no se formalice esa actividad, la informalidad seguirá generando todos los problemas fiscales, sociales, legales y económicos para nuestro país. Los INFORMALES, por no tener control, tienen bajo nivel de cobertura en seguridad social, mínimo nivel de educación, empleo informal, no contribuyen para el fisco, ocupación ocasional, no existen garantías ni acuerdos formales. El copropietario es el destinatario final de los servicios que prestan los administradores y si no se les brinda idoneidad y excelencia en el servicio, su patrimonio sufrirá la depresión inmediata. Por ello, se debe exigir condiciones mínimas para ejercer el cargo de administrador, por personas con identidad académica y de experiencia certificada.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50B, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50B. Conserjería. Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán previa aprobación de asamblea de copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante contrato laboral, Sujeto a las disposiciones legales contenidas en el Código Sustantivo del Trabajo.

COMENTARIO: Del presupuesto aprobado por los copropietarios, el 70% se destina para la vigilancia privada, el 16% para el contrato de seguros, queda el 14% para la copropiedad y el 30% de los copropietarios no paga las expensas comunes. Cuál será la gestión que podrá realizar un administrador si no cuenta con los dineros suficientes para ejecutar los presupuestos?

Artículo 8°. Adicionase el Título IIIA, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

TÍTULO III A

VIGILANCIA

CAPÍTULO I



Artículo 84A. *Inspección, control y vigilancia.* Las Alcaldías Distritales o Municipales, en cabeza de las secretarías de Gobierno o quien haga sus veces, en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.
2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001.
3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.