



LPR 208 – 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 134 de 2016 C. "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones"*

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 P.L. 134 de 2016 C. "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y

se dictan otras disposiciones” y sabiendo 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.

Sin lugar a dudas la reglamentación para el uso y destinación de los espacios públicos son de gran importancia, especialmente por el ritmo al que crecen y se desarrollan las ciudades actualmente, lo que hace indispensable encontrar herramientas y mecanismos que permitan un uso equitativo de dichos lugares y una destinación que permita el adecuado suministro y acceso a los diferentes servicios públicos. Si bien las distintas formas de propiedad privada y pública adquieren en la actualidad dinámicas diversas y complejas, es fundamental mantener diferencias conceptuales y jurídicas que conserven la naturaleza de cada una de ellas, así como su funcionalidad y finalidad.

Ello en ocasiones hace necesaria la cooperación entre el sector público y privado, relaciones sin embargo, que deben concretarse y ejecutarse bajo principios de transparencia, igual u debido proceso, pues constitucionalmente nada justifica el deterioro de los derechos colectivos de los gobernados, por lo que es importante una adecuada interpretación de las implicaciones de la función social que constitucionalmente se le ha otorgado a la propiedad.

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

*Artículo 1º. La presente ley tiene como finalidad principal regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público en favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.*

Comentario: Una vez analizado la totalidad del articulado del Proyecto del Ley de la referencia, en el cual se indica que la iniciativa busca ofrecer “*garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas*” se evidencia que el articulado se refiere única y exclusivamente a herramientas que promuevan la seguridad, más no con herramientas que garanticen el derecho de propiedad, la prestación de servicios públicos ni el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.



Por tal motivo, La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, coadyuva al respecto el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio puesto en su conocimiento mediante memorando con radicado 2016IE0010390.

*Artículo 2º. El contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano (la negrilla es nuestra).*

Comentario: Si bien todo el territorio nacional está sometido al desarrollo urbanístico, independientemente de la clasificación del suelo que comporte, el primer inciso del artículo puede llevar a equívocos al momento de su interpretación y aplicación, es decir, bastaría con indicar que la ley aplica solo a los predios con tratamiento de desarrollo dentro de suelo urbano.

Así mismo, consideramos importante hacer una precisión conceptual y adecuar la expresión “expansión rural” a expansión urbana, pues de conformidad con la clasificación del suelo de la ley 388 de 1997 en sus artículos 30-35, no existe el suelo de expansión rural, sino por el contrario el suelo de expansión urbana, como aquel “constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, área libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.”

*Artículo 3º. Los bienes de uso público pueden estar en manos de particulares de manera transitoria en virtud de autorización expedida por autoridad competente, en la forma establecida en la ley y ajustándose al carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables que les otorga el artículo 63 de la Constitución Política.*

Comentario: Con relación al artículo tercero, coadyuvamos la posición asumida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio en el memorando con radicado 2016IE0010390, en el que de manera clara se precisa el alcance y la naturaleza de los bienes de uso público, que no debe ser otra que ser destinados al uso común de todos los habitantes de manera

equitativa, ya que por protección y mandato del constituyente su uso y goce pertenecen por igual a toda la comunidad.

Solo estará justificada su limitación cuando no se atente contra su naturaleza e integridad, sino que por el contrario sean medidas que contribuyan de manera directa a la realización de los fines constitucionales y legales, justificación que no se evidencia de manera clara en el articulado del proyecto.

*Artículo 4°. Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que requieran implementar medidas de seguridad podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a materializar las medidas de seguridad que la autoridad territorial apruebe, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción.*

*Parágrafo. Estas medidas deben tener de por medio un convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, en el cual se estipule la obligatoriedad de mantenimiento y cumplimiento a las normas legales y constitucionales urbanísticas.*

Comentario: con relación al artículo anterior es importante hacer varias salvedades:

- a. Al parecer cuando el artículo se refiere a “las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares” pretende limitar los efectos de la ley a copropiedades destinadas única y exclusivamente a vivienda, es decir, que las propiedades horizontales con destinaciones mixtas, comerciales o industriales no podrían hacer uso de la herramienta que se propone en aras de una mayor seguridad.
- b. El concepto de agrupaciones de viviendas empleados en el artículo no es un concepto definido en el artículo 3° de la ley 675 de 2001, es decir, que permite inferir que agrupaciones de viviendas independientes no constituidas en copropiedad pueden hacer ejercicio de los derechos que mediante la ley se confieren. En caso de no ser ella la intención de la ley, se recomienda precisar el concepto de agrupaciones de viviendas y el alcance del mismo.
- c. No es claro si con el “convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residencial o multifamiliares” se cumple una función diferente de la que ya cumplen por disposición de la ley 388 de 1997 y Decreto 1077 de 2015 las licencias de



intervención y ocupación del espacio público o si responde a situaciones fácticas y jurídicas autónomas.

*Artículo 5°. A partir de la sanción de la presente ley, y previo a adelantar las actuaciones administrativas orientadas a hacer efectiva la medida contemplada en el artículo 104 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003, será obligatorio que se realice audiencia entre la autoridad distrital y/o municipal encargada de la protección del espacio público y los consejos directivos y/o copropietarios de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares.*

*Parágrafo. La audiencia a la que hace referencia el artículo 5° de la presente ley, tiene como finalidad brindar oportunidad para que se presenten alternativas que permitan adelantar la recuperación del espacio público que no generen traumatismos a las condiciones de seguridad y convivencia de los habitantes.*

Comentario: de la lectura del citado artículo se intuye que con la presente ley se pretende modificar y/o evadir el procedimiento sancionatorio urbanístico consagrado en el artículo 104 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 lo cual no solo resultaría violatorio del derecho fundamental a la igualdad y debido proceso de cara a aquellas terceras personas en condición de infractores urbanísticos a los que no les aplique las disposiciones del presente proyecto de ley.

Así mismo, resultaría constitucionalmente cuestionable que la autoridad municipal y/o distrital esté en la posibilidad de transigir o conciliar sobre procedimientos y sanciones que responden a normas de orden público en aras de evitar "traumatismos a las condiciones de seguridad y convivencia de los habitantes."

*Artículo 6°. A partir de la sanción de la presente ley, todo urbanizador y/o constructor que adelante proyectos de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano; dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un aislamiento frontal cuya área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes.*

Comentario: Sobre el artículo sexto es importante hacer tres (03) observaciones de índole jurídica y teórica que podrían tener fuertes repercusiones prácticas para el sector constructor y para los administradores de propiedad horizontal.

- a. Al manifestar que *“a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano; dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un aislamiento frontal cuya área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes”* se está imponiendo una carga adicional al desarrollador inmobiliario en el sentido de que, adicional a las obligaciones y cargas urbanísticas exigidas por el ordenamiento territorial, tendrá que destinar parte del área del predio para un aislamiento frontal que podrá disminuir su índice de ocupación y afectar en tal medida que posiblemente haga inviable un proyecto inmobiliario.
- b. Así mismo, al exigir en los desarrollos inmobiliarios los aislamientos para los cerramientos, se estaría extinguiendo tácitamente la figura de las copropiedades abiertas, en la que si bien coexisten bienes comunes y privados, no hay nombramiento de administradores ni de órganos de copropiedad y mucho menos el pago de expensas. Impacto negativo que se vería reflejado de manera particular en proyecto de estratos 1, 2 y 3.
- c. No hay claridad cuando el artículo manifiesta que las zonas del aislamiento configuran una zona privada de la copropiedad, pues es necesario interpretar la disposición de manera integral con la ley 675 de 2001. En ese sentido no es claro el aislamiento constituyendo un bien privado quien ostentaría el derecho de dominio sobre él, pues no podría ser la misma copropiedad, ya que siendo un bien privado estaría en la obligación de contribuir en su proporción a la expensas necesarias y extraordinarias de la copropiedad, configurándose en el fondo un autocontrato. En caso contrario, es decir, que los mismos copropietarios ostentes la propiedad en proporción a su coeficiente sobre el aislamiento, no sería este un bien de dominio privado, sino que sería otro bien común no esencial.

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., 14 de abril de 2017

Honorable Representante  
**TELÉSFORO PEDRAZA ORTEGA**  
Presidente  
Comisión Primera  
Cámara de Representantes  
Carrera 7ª Número 8 -68  
Edificio Nuevo Congreso  
Ciudad

**Ref.: Observaciones - Proyecto de Ley No. 134 de 2016 Cámara "Por medio del cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones".**

Respetado Representante,

Para la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL -, como gremio que vela por los intereses de quienes hacen parte de la cadena de valor del sector constructor, en pro de liderar el desarrollo urbano responsable y sostenible en un marco de legalidad y seguridad jurídica, es primordial velar porque el legislador adopte normas objetivas y claras que propendan por la construcción de ciudades de calidad.

Es por ello, que es de nuestro interés el Proyecto de Ley del asunto, el cual cursó primer debate en la legislatura pasada en la Comisión Séptima de Cámara, por tratarse de un tema de vivienda propio de esa Comisión. Sin embargo, en el primer debate de la iniciativa se citó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a la Cámara Colombiana de la Construcción a presentar sus observaciones frente a la iniciativa, las cuales evidenciaron las falencias de la misma.

Así las cosas, consideramos que la Comisión competente para estudiar el Proyecto de Ley es la Comisión Séptima por ser el tema de cerramientos de edificaciones un aspecto inherente a la vivienda y por haber tenido conocimiento de esta iniciativa en la legislatura pasada esa Comisión. Sin perjuicio de lo anterior, respetuosamente nos permitimos presentar una serie de consideraciones frente al proyecto de ley de la referencia:

1. La interpretación de la sentencia C-265 de 2002 que se menciona en las consideraciones va en contravía de lo dispuesto en el articulado como se muestra a continuación:

SP



Proyecto de Ley 134/16 Cámara	Sentencia C- 265/02
Artículo 4: “Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que actualmente no cuenten con espacio privado para implementar la seguridad de los mismos, podrán solicitar el permiso ante la autoridad competente para que se ceda de forma transitoria parte del espacio público tendiente a hacer los cerramientos del caso (...)”	“El legislador no puede permitir, así sea indirectamente, la afectación permanente del espacio público por vía de cerramientos que equivalen a una apropiación privada de lo destinado al uso común.”
Artículo 4: “(...) y cuando no se afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción”.	“El legislador reconoce la posibilidad de conformar una UIC por asimilación siempre que no se afecte significativamente el espacio público, sin hacer referencia alguna a criterios que permitan guiar la actuación de la administración para establecer cuando la afectación del espacio público es grave y cuando no lo es, <u>pues simplemente se alude a un adverbio genérico e inespecífico cuya aplicación dependerá del juicio que en cada caso haga la autoridad de turno, sin contar para ello con ningún elemento que identifique en qué condiciones el grado de afectación del espacio público se torna significativo y, por lo tanto, constitucionalmente inaceptable.</u> ”

2. El artículo primero propuesto establece que la finalidad principal del proyecto de ley es *“regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público a favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas”*. Frente a éste se considera que:

**2.1.** El uso del espacio público ha surtido una estricta regulación desde 1887 a partir de la expedición del Código Civil Colombiano, en el que se subrayó que los bienes públicos que forman parte del territorio son pertenecientes a la Nación, insistiendo en su carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, hasta llegar a la institucionalización del Estado Social de Derecho con la expedición de la Constitución Política de 1991 y su desarrollo normativo y jurisprudencial.

Es así, como el concepto de espacio público en principio surtió una consagración legal con la expedición de la Ley 9ª de 1989, en cuyo artículo 5º se describió como el *“conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes”*, estableciéndose en la misma norma la prohibición de encerrar los parques y zonas verdes que tuviesen el carácter de bienes de uso público en forma tal que se privare a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.



A continuación, con la expedición de la Carta Política de 1991, se asignó al Estado i) la protección del espacio público, fijando en el artículo 82° el deber de *“velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”*, y ii) su intervención en los usos del suelo con respeto de la autonomía de las entidades territoriales, determinando a los concejos municipales y distritales como los competentes para *“reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*.

En igual sentido, y como desarrollo de los preceptos legales, se expidió el Decreto 1504 de 1998 (Hoy Decreto 1077 de 2015), el cual reitera el deber del Estado frente a la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, resaltando su prevalencia sobre el interés particular.

Por lo anterior, se considera que no es viable que el legislador expida una norma cuyo objeto es regular el uso colectivo del espacio público a favor de particulares, ya que se estaría desvirtuando el mandato constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, al observarse que el mismo tiene fundamento en el derecho a la libre circulación en condiciones de igualdad. Lo anterior se ve reforzado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la cual ha señalado que *“Los espacios abiertos son lugares de interacción social en los cuales los administrados ejercen sus libertades y confluyen con sus intereses, por lo cual, en principio, nadie puede apropiarse de ellos para utilizarlos exclusivamente (y excluyentemente), y es deber de las autoridades intervenir en las actuaciones de quienes así procedan”*<sup>1</sup>.

3. El artículo segundo propuesto determina que *“el contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano”*. Así mismo, el artículo quinto precisa que *“A partir de la sanción de la presente ley, todo urbanizador y/o constructor que adelante proyectos de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, a parte de las áreas de cesión de bienes inmuebles para amoblamiento urbano; dentro del diseño arquitectónico deberá incluir un aislamiento frontal cuya área común sea un bien privado de la copropiedad destinado a la ubicación de los cerramientos que brinden seguridad a los residentes”*. Al respecto se estima necesario tener en cuenta que:

**3.1.** La Constitución Política explícitamente estableció como una de las funciones de los concejos municipales y distritales, la de reglamentar los usos del suelo, obligación que se ve reflejada a través de los Planes de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la función pública del urbanismo, ejercida mediante la acción urbanística de los entes territoriales, que en términos de la Ley 388 de 1997, está comprendida, entre otras, por la determinación de los espacios destinados a parques y áreas verdes

---

<sup>1</sup> Sentencia T-481/14



públicas según las necesidades colectivas, la definición de los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones.

Es por eso, que el artículo 37° de la referida ley, se encargó de fijar que en desarrollo de las actuaciones urbanísticas, le atañe únicamente a los municipios y distritos determinar para las diferentes actuaciones, las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, con observancia del principio de la prevalencia del interés general sobre el particular.

Por lo anterior, es inviable que a través de una ley i) se limite la autonomía de los municipios y distritos, regulando aspectos netamente de definición de los entes territoriales, máxime si se tiene en cuenta que el espacio público constituye uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial y, ii) se impida el desarrollo de la facultad reglamentaria que la Carta Política le reconoció a los municipios y distritos sobre estos temas, resultando necesario que el legislador evite extender su actividad normativa de tal forma que se vacíe la competencia de los municipios y distritos, como así lo está efectuando el presente proyecto de ley.

Se tiene entonces, para ejemplarizar, que el Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.), además de establecer el sistema de espacio público y autorizar la adopción de un Plan Maestro de Espacio Público, determinó las reglas básicas por las cuales los bienes de uso público como los parques, pueden tener cerramientos o controles, resaltando que éstos no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, en cumplimiento del mandato constitucional.

4. El artículo 4 del proyecto de ley establece que *“Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que actualmente no cuenten con espacio privado para implementar la seguridad de los mismos, podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a hacer los cerramientos del caso, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción”*. Frente a este artículo, se sugiere tener en cuenta que ya existe normativa que regula el cerramiento de la propiedad privada, como también del espacio público por razones de seguridad, así:

**Cerramientos para propiedad privada:** El Decreto 1469 de 2010 en su artículo 7°, hoy artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único del Sector Vivienda), adoptó como una de las modalidades de la licencia de construcción, la licencia de cerramiento, determinándose que ésta corresponde a la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada con base en lo previsto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, y aquellos instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**Cerramientos del espacio público:** La Ley 810 de 2003 contempló la posibilidad de encerrar previa autorización de la entidad municipal o distrital encargada del control del espacio público, y por razones exclusivas de seguridad, únicamente los parques y zonas verdes, siempre que los cerramientos:

- ✓ Posean una transparencia del 90% como mínimo.
- ✓ Se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes.
- ✓ No se vulnere su destinación al uso de común.

Dicha posibilidad, debe ser reglamentada exclusivamente por el respectivo ente territorial de conformidad con las competencias asignadas por la Constitución Política y la Ley 388 de 1997, destacando como se efectuó anteriormente, para el caso del Distrito Capital, el Decreto 190 de 2004 determinó que la Defensoría del Espacio Público era el ente cualificado para resolver las solicitudes de licencia para cerramientos en bienes de uso público, resaltándose que ésta es predicable únicamente por razones exclusivas de seguridad, para lo cual expidió su respectiva reglamentación por medio del Decreto Distrital 145 de 2005.

Se resalta que lo propio se ha venido realizando por cada ente territorial, como podrá verificarse en el Acuerdo 48 de 2014 del Concejo de Medellín, el Acuerdo 011 de 2014 del Concejo de Bucaramanga y el Decreto 0212 de 2014 de la Alcaldía de Barranquilla, entre otros, los cuales de conformidad con las necesidades del territorio y los propósitos del ordenamiento territorial establecen en los instrumentos apropiados, las directrices que guían el espacio público.

5. Frente al artículo 6º se reitera lo mencionado respecto del artículo 2º de la iniciativa.

Así las cosas y de manera respetuosa solicitamos a usted la realización de una audiencia pública en la que se puedan discutir las observaciones frente a la iniciativa legislativa por parte de los diferentes actores.

Agradecemos su atención y ponemos a su disposición el gremio de la construcción para aportar su conocimiento y experiencia en pro de lograr la estructuración de normas que busquen el desarrollo integral de las ciudades en un marco de legalidad y por ende el crecimiento económico y social del país.

Cordialmente,



**SANDRA FORERO RAMÍREZ**  
Presidente Ejecutiva





## 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.

de 9:05  
27 de abril  
1.

**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 congrege 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.

Muchas gracias. Buen día.

Pilar Montenegro Motta

Técnico Profesional en Administración Hotelera

Fundación Universitaria INPAHU

Egresada Año 1.982

Diplomado Universidad EAN – Año 2016

Diplomatura en Administración efectiva de Centros Comerciales-  
Universidad EAFIT

Diplomatura en Manejo Comercial y de Mercadeo – Convenio Sena  
y Universidad EAFIT

Tel. 320 2 84 02 48

## 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.



**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 vez 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.

Muchas gracias. Buen día.

Pilar Montenegro Motta

Técnico Profesional en Administración Hotelera

Fundación Universitaria INPAHU

Egresada Año 1.982

Diplomado Universidad EAN – Año 2016

Diplomatura en Administración efectiva de Centros Comerciales-  
Universidad EAFIT

Diplomatura en Manejo Comercial y de Mercadeo – Convenio Sena  
y Universidad EAFIT

Tel. 320 2 84 02 48



# PONENCIA SOBRE TEMA DE CERRAMIENTOS.

---

**Todos vimos el Video.**

## **Artículo 1**

Artículo 1o. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

1. Estamos cumpliendo con este artículo, anteponiendo la dignidad de la persona, o están las leyes por encima de la dignidad y respeto de las personas?
2. Sabiendo que: ARTÍCULO 4. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales.
3. También nos dice que: ARTÍCULO 3. La soberanía reside exclusivamente en el pueblo, del cual emana el poder público. El pueblo la ejerce en forma directa o por medio de sus representantes, en los términos que la Constitución establece.

Ustedes han sido elegidos para representarnos. Pero también tenemos el derecho que estamos ejerciendo de la participación ciudadana.

“La preocupación central de una democracia auténtica consiste en garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan una posibilidad real e igual de participar en las decisiones colectivas. Así, cuando nuestra Constitución establece desde su primer artículo que Colombia es una República democrática y participativa, está asumido el reto y el compromiso de promover la participación ciudadana en todos los espacios de la vida social...”

“Existen dos canales fundamentales a través de los cuales se pone en práctica la participación ciudadana; el primero es el de la representación y el segundo el de la participación directa...”

Porque las decisiones que se van a tomar afectan la vida social de las personas. A lo cual hace referencia la Dra. Olga Lucia en su proyecto de ley, cuando solicita se haga una audiencia pública que preceda a las acciones de quitar los cerramientos.



## **PONENCIA SOBRE TEMA DE CERRAMIENTOS.**

**Artículo 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Se está cumpliendo en el 100%, éste Artículo? La respuesta es **no**, la discusión se ha basado en la seguridad de la ciudadanía, pero se ha demostrado que el pie de fuerza para proteger la vida, honra, bienes de los Colombianos no es suficiente, por esto se buscan medios o ayudas que en algunos casos a llevado algunos a armarse y de manera ilegal o incluso alegando legalidad para proteger su vida, honra y bienes, que el estado no puede asegurar su protección, otros optamos por otros medios, como son los cerramientos en el caso que no compete hoy.

Pregunta, por qué se ha llegado a hacer estos cerramientos? La respuesta en un alto porcentaje sería **seguridad, protección de la vida, honra, bienes....**

En los lugares donde se han retirado los cerramientos, (y dejo como tarea a ustedes Señor Secretario y Honorables Representantes) qué ha sucedido?

- a. La Comunidad ha obtenido mejor calidad de vida?
  - b. La seguridad a mejorado?
  - c. Las zonas recuperadas tienen un mantenimiento del distrito o del Estado en óptimas condiciones?
  - d. La vida de los residentes no corre riesgos?
  - e. Sus bienes están protegidos del robo? Cuáles han sido los resultados?
- Etc.

O por el contrario, sus vidas corren un alto riesgo, se incrementaron los robos de sus bienes, la zonas restituidas están deterioradas generando un impacto tanto social como ambiental que daña y afecta a los ciudadanos en general y los residentes de la zona en particular?

- f. Vale la pena seguir ejerciendo de manera violenta la restitución del espacio público aunque esto represente la violación a los derechos humanos?



# **PONENCIA SOBRE TEMA DE CERRAMIENTOS.**

---

Entonces optamos por un sueño Utópico de ciudad abierta, dice la Constitución que:

## **TITULO II.**

### **DE LOS DERECHOS, LAS GARANTIAS Y LOS DEBERES**

#### **CAPITULO 1.**

##### **DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES**

ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.

Ver la Ley 581 de 2000

Entonces de acuerdo a esto, si aplica a todos los colombianos o personas residentes en el Territorio, querría decir, que no debe haber cerramientos en lugares privados o públicos. Parques, Zonas de Reservas, propiedades privadas, condominios, etc... Con esto quiero decir que la ley se aplicaría sin discriminación a todos y en todo el territorio Nacional. Comenzaríamos entonces por el Palacio Presidencial... a pero no puede ser, la seguridad del Presidente se pondría en riesgo... pero **él** como nosotros es un ciudadano Colombiano, ejerciendo un cargo de responsabilidad.... Pero la seguridad de él vale tanto como la seguridad de cualquier residente o natural Colombiano. Le dejo esto para la reflexión.

Entonces por qué no optar por una ciudad Mixta. Que de acuerdo a las realidades que vivimos los colombianos se puedan conciliar de manera civilizada y concertada.

En el caso que nos ocupa, miremos algunas cosas positivas. De los cerramientos y lo que podemos hacer. Sabemos que se pueden realizar acuerdos con la comunidad de manera concertada, para la administración de espacios públicos y de esta manera



## **PONENCIA SOBRE TEMA DE CERRAMIENTOS.**

mantener los lugares en condiciones óptimas para el uso y disfrute de comunidades y de la ciudadanía, como por ejemplo Parque Simón Bolívar...

En qué beneficia el cerramiento.

1. Complementa y Suple el déficit del estado para proteger la vida, honra y bienes de los ciudadanos
2. Al proteger la vida, y bienes de los ciudadanos hay menos problemas jurídicos y legales, como denuncias, juicios, demandas, etc. Que ayudan a descongestionar la justicia.
3. Los costos de mantenimiento de zonas verdes los asumen los asociados, o residentes del grupo que habita en esta zona.
4. El distrito o el ente gubernamental además de recibir el dinero por impuestos de los ciudadanos residentes, se economiza los costos de mantenimiento.
5. Se ayuda con vigilantes armados o no a aumentar el pie de fuerza para la seguridad de los colombianos residentes, me refiero a las personas que viven en los conjuntos o lugares que se ha cerrado por lo dicho anteriormente. “proteger la vida, y bienes”
6. Son comunidades organizadas que buscan el bienestar de la comunidad. Y si preguntamos a las personas que reciben estos beneficios nos hablaran incluso de muchas más ventajas.

Para finalizar dejamos la propuesta para su consideración y análisis.

1. Crear unas **políticas públicas**, que se implementen con respecto a las condiciones para los cerramientos, o conjuntos residenciales, que se establezcan para que se mantengan independiente de quienes ejercer el Poder o el ejercicio como Servidor Público
2. Sugiero respetuosamente mirar la posibilidad de implementar una política que existe en el mundo entero de “Ciudades Mixtas”, esto de manera implícita, mirando lo que beneficia a la ciudadanía y que suple las deficiencias o mejor complementa y apoyo la labor del Estado y contribuyendo al cumplimiento de la Constitución.
3. Se sugiere que en los lugares donde ya se retiraron los cerramientos de no ser posible volverlos a poner se haga un cerco natural, si es necesario reglamentar la altura y dar especificaciones se haga, esto ayudaría en muchos casos al embellecimiento de la ciudad y mejorar el aire y medio ambiente y también el

# **PONENCIA SOBRE TEMA DE CERRAMIENTOS.**

---

ornato. Con esto podría preservarse el derecho a la privacidad, y protección de los residentes, un ejemplo Metrópolis.

María Elena Machuca Reina  
C.C.51675705 de Bogotá  
Teléfonos: 3158041417

## **Anexo: Tema - Participación ciudadana**

Artículos de la constitución / Documentos de la Asamblea Constituyente / Legislación y jurisprudencia  
Línea de tiempo / Lección para colegios / Publicaciones en línea

La preocupación central de una democracia auténtica consiste en garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan una posibilidad real e igual de participar en las decisiones colectivas. Así, cuando nuestra Constitución establece desde su primer artículo que Colombia es una República democrática y participativa, está asumido el reto y el compromiso de promover la participación ciudadana en todos los espacios de la vida social.

Existen dos canales fundamentales a través de los cuales se pone en práctica la participación ciudadana; el primero es el de la representación y el segundo el de la participación directa. Entre más personas haya en un grupo, más difícil es hacer que todos se pongan de acuerdo para tomar una decisión. En el caso de un país con varios millones de habitantes, esto se hace virtualmente imposible. Por eso la democracia ha adoptado la figura de la representación, según la cual los individuos no participan en todas las decisiones colectivas, sino que participan en la escogencia de los representantes que se encargarán de tomar esas decisiones. Y para que la representación sea más sólida y rigurosa, nuestra democracia exige que esos representantes estén agrupados en organizaciones políticas que tengan unos proyectos, intereses, ideologías y puntos de vista definidos. Este tipo de organizaciones –denominadas partidos o movimientos políticos– constituyen una garantía para los electores, pues cuando se elige a un candidato que es miembro de un partido, se puede saber de antemano que esa persona, en su labor como representante en el gobierno, tendrá que ser fiel a los propósitos y principios del partido al que pertenece.

Sonia  
Abril 27/17  
9:29 AM



5

## TEXTO PROPUESTO AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 134 DE 2016 CÁMARA

*por medio de la cual se establecen medidas para desarrollar el uso del espacio público para la seguridad y convivencia de los habitantes de agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares y se dictan otras disposiciones.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. La presente ley tiene como finalidad principal regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio público en favor de particulares, determinando alguna limitación transitoria que ofrezca ciertas garantías relacionadas con el derecho de propiedad, con la seguridad, con la prestación de servicios públicos a la comunidad o con el libre desarrollo de actividades culturales o cívicas.

COMENTARIO: Nos parece conducente y apropiado que el espacio público adyacente a las construcciones como conjuntos, edificios, agrupaciones, condominios y demás desarrollos inmobiliarios pueda ser utilizado por estos para obtener la seguridad que el Estado debe brindar a sus ciudadanos, de manera especial para el tipo residencial, obviamente dentro del marco legal y que no se atente con ello el derecho de otros ciudadanos de disfrutar del espacio común público.

Artículo 2°. El contenido de esta ley se aplica sin exclusión alguna a todos los entes territoriales donde haya desarrollo urbanístico, concretamente en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, y las áreas comprendidas en el suelo de expansión rural para su incorporación al perímetro urbano.

Artículo 3°. Los bienes de uso público pueden estar en manos de particulares de manera transitoria en virtud de autorización expedida por autoridad competente, en la forma establecida en la ley y ajustándose al carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables que les otorga el artículo 63 de la Constitución Política.

COMENTARIO: Desde luego que el beneficio que se pueda obtener de una autorización del Estado para usar espacios públicos debe ser compensado con el pago de contribuciones económicas o el compromiso de mantener y conservar esos espacio incluyendo el servicio de alumbrado público.

Artículo 4°. Las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares que requieran implementar medidas de seguridad podrán solicitar el permiso ante la autoridad territorial competente para que se ceda en forma transitoria parte del espacio público tendiente a materializar las medidas de seguridad que la autoridad territorial apruebe, siempre y cuando este no afecte el amoblamiento urbano que se tenga definido en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva jurisdicción.

Parágrafo. Estas medidas deben tener de por medio un convenio suscrito entre la autoridad municipal o distrital competente y el representante legal de las agrupaciones de vivienda, conjuntos residenciales o multifamiliares, en el cual se estipule la obligatoriedad de mantenimiento y cumplimiento a las normas legales y constitucionales urbanísticas.




6. Concepto de Secretaria de movilidad en el sentido de no afectar la continuación de vías adyacentes.

7. Que todos los inmuebles participantes se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal

8. Que la licencia la expidan los curadores urbanos o planeación según el caso

9. Este tema fue contemplado en parte con la ya derogada ley 428 de 1998 y hoy con el título tercero de la ley 675 de 2001.

  
GERMÁN MORENO ZAPATERO  
germeph@hotmail.com  
Consultor Especializado Propiedad Horizontal

Donia recibió  
Abril 27/12  
9:34 AM.

6



Bogotá, Abril 27 de 2017

Señores  
Comisión PRIMA  
Cámara de Representantes

Apoyo la ley que permite que las Conjuntas Residenciales posean su cerca perimetral por:

1. En Tierra Buena hubo 5 años se invadió y si hubiera una cerca con toldillas hubiera sido posible que los residentes protegieran mas sus pertenencias.
2. En estos conjuntos existe coincidencia con el corredor ambiental del Caño Condumancia donde se presenta consumo de drogas, robos y hurtos por tanto debe protegerse la seguridad de los Residentes
3. La Necesidad es Nacional.

Respaldo las Cerramientos perimetrales y solicito se refuerce a la ley 675 como apoyo a las Comunidades.

Alberto Corrales Ariza

Administrador: Quintas de Tierra Buena 14 17  
Quintas de Tierra Buena 11 Ay 2  
Tierra Buena 11.

004 5.663.143 Juan Pablo Santander  
Cel 3223492728

Sonide  
Abril 27/17  
9:59 AM



Para referirme sobre el tema que nos ocupa, me parece pertinente tomar como referencia un aparte de la finalidad principal de este proyecto de ley señalada en su artículo primero, en el que textualmente se consagra: *"regular la función social del derecho al uso colectivo del espacio publico a favor de particulares"*.

De igual manera, se hace imperioso resaltar que el Espacio Publico es un elemento muy importante dado que su naturaleza esta en el uso y goce de los mismos por el conglomerado social, el cual y como se pretende a través de este proyecto de ley entra a jugar un papel especial su regulación en lo que respecta a los particulares dependiendo su ubicación entendiendo como tal la función que pueden entrar a desempeñar las agrupaciones de vivienda, los conjuntos residenciales o multifamiliares quienes están en la disposición de coadyuvar en el mantenimiento y conservación de ciertos espacios públicos a cambio de implementar medidas de seguridad encaminadas a propender por la protección de la integridad de sus residentes y/o copropietarios dentro de los limites establecidos por la ley.

Es muy importante resaltar que existe la necesidad que los legisladores regulen este tema, el cual tiene una incidencia a nivel nacional. Para todos es conocido el auge que ha tenido y seguirá teniendo la propiedad privada constituida como Propiedad Horizontal y los elementos y regulación que se derivan de la misma.

Desafortunadamente, es de pleno conocimiento que el tema de la seguridad es una de las causas mas sensibles que hacen que este proyecto sume importancia y es que nuestras normas si bien deben reflejar de alguna manera las necesidades imperantes de la sociedad y propender que a través de las mismas se regulen las causas de determinadas amenazas que atenten contra la vida y seguridad siempre velando por la prevalencia del interés general también deben regular ciertas situaciones propias de una parte del conglomerado social pero que como se menciono anteriormente tienen una incidencia importante no solo en las personas que residen en este tipo de agrupaciones o conjuntos sino también de la comunidad en general que transitan por estos sectores con las características específicas de espacios públicos que puedan ser usados a favor de particulares, los cuales en su gran mayoría al no permitirse dicho uso se convierten en espacios sucios, oscuros y algunos en sitios de encuentro para cometer actos contrarios a la ley.

Dado que nuestras normas están enmarcadas dentro de un estado social de derecho, es evidente la necesidad de regulación relacionada con el tema de los cerramientos cuando involucra el espacio publico, es determinante que en ciertos casos estos espacios puedan ser aprovechados y manejados de una manera mas adecuada a través de las agrupaciones de vivienda, conjuntos o multifamiliares respetando claro esta los limites normativos y protegiendo a sus conglomerados dado que uno de los motivos que tiene mayor fuerza en estas necesidades son los temas de seguridad para la comunidad en general, dado que como se menciono anteriormente estas zonas se convierten en amenazas contra la integridad de las personas y en su mayoría los mas vulnerables son los adultos mayores y nuestros niños, lo que conlleva a que de una u otra forma les sea limitados sus derechos de transito, recreación y demás evitando disfrutar dichos espacios por el temor a ser victimas de la inseguridad.



Otro de los aspectos que se resaltan es el poder mantener estos espacios de manera adecuada y embellecerlos, situación que garantiza el ejercicio del derecho a convivir en un ambiente sano y seguro, de nada sirve discutir que estos espacios denominados públicos se deben dejar para uso del conglomerado en general si al convertirse en zonas abandonadas no van a poder ser aprovechados contrario sensu van a ser una limitante por su condición de inseguridad.

Si bien es cierto que el espacio publico esta para el disfrute de todos, también lo es que determinados espacios con la calificación de públicos pueden ser mejor aprovechados y conservados si se regula su seguridad, mantenimiento y conservación de la mano de particulares, como lo preceptúa el texto del proyecto de manera transitoria y en virtud de autorización de la autoridad competente con las limitaciones normativas.

Milena Morales Moreno  
Tel: 315 2620099  
Colegio Administradores de P.H.

Done  
Abril 22/17  
10:00 AM

② Localidad Engativá  
Agrupación El Pedregal 1

Debe haber MAS COMUNICACION  
sobre la ley en los condominios  
y la ciudades intermedias.

Los consejos deben hacer debates  
sobre la ley,

El encerramiento es indispensables  
en los condominios y especialmente.  
en los parques y son de propiedad  
del condominio.

YANETH Ivonne PRADA Oviedo  
cc 38242017 Jaque  
cc 3183734946

Recibí  
cc  
22/06/17  
10:002

9

BOSOTA AB21( 27 DE 2017

Senia  
Abel 27/17  
10:05 AM

SEÑORES:

COMISION PRIMERA  
PRESIDENTE SILVIO CARRASQUILLA.

ASUNTO: PETICIONES, QUEJAS Y RECLAMOS

COMO ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD RESIDENCIAL ZONA III LOCALIDAD DE KENEDY (8), SOLICITO, QUE LOS ACUERDOS DE DADER ESPACIO PUBLICO, EN CONCESION CON TERCEROS "FUNDACIONES", SEA MODIFICADO Y QUE ESTE ASUNTO DE ESPACIOS PUBLICOS Y ENCERRAMIENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE HAN AUTORIZADOS POR LA ALCALDIA LOCAL Y NO POR AQUELLOS TERCEROS QUE SE LUCRAN, ADICIONAL REGULAR Y VIGILAR QUE LOS ENCERRAMIENTOS BRINDEN UNA SEGURIDAD A LOS PROPIETARIOS OPTIMAS Y CON GARANTIAS SOLIDARIAS, COMO ADMINISTRADORES GARANTIZAMOS EL BUEN USO DE ESTOS ESPACIOS PUBLICOS, Y LA CONSERVACION DE ZONAS VERDES, EN ESTA UNIDAD RESIDENCIAL ZONA III, TENEMOS LOS SIGUIENTES PROBLEMAS.

1. AUMENTO DE DROGADICION.
2. VENTA DE ALUCINOGENOS
3. HURTOS CON DIFERENTES CLASES DE ARMAS
4. NO HA Y RED DE APOYO POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA.
5. NO HA Y COMPROMISO POR PARTE DE LA ALCALDIA LOCAL
6. LAS ENTIDADES ENCARGADAS NO REALIZAN MANTENIMIENTO EN ESTAS ZONAS VERDES.

ATT.

JOHATAN M RODRIGUEZ H. JOHN-MAURICIO@HOTMAIL.COM.  
CC. 7032397695. BOSOTA.  
TEL. 311-1012015



⑩. Bogotá, D. C. Abril 29 de 2017.



Señores:

Comisión Primera.  
Cámara de Representantes.

Ate: H. Representante TELESFORO PEDRAZA.

Ciudad.

Señor  
Abril 27/17  
6:06 AM.

Respetados Señores:

José Avelino Huertas Medina, Ciudadano residente en esta ciudad, identificado con la C.C. N° 6.760.004; en representación de "Victimas del Conflicto Armado", solicitamos, tener en cuenta nuestra condición de Víctimas. En la lucha por la reivindicación de nuestros Derechos, logramos entre otros, el Derecho a una Vivienda Digna, ubicada asuetamente en la Cra 89A N° 45-A-385 sur - Margaritas I, en donde nos ubicamos con nuestras Familias, pensando que por fin íbamos a vivir en PAZ. Pero resulta que con tan anhelada PAZ, ha sido interrumpida por Prisioneros desadaptados socialmente.

En razón a ello, solicitamos, nos colaboren, en que podamos cumplir, "necesitamos seguridad", es decir, que nos permitan pasar la vida del encerramiento del Conjunto, que estamos muy vulnerables, todos los días hay ataques, robos ~~de~~ a Apartamentos, bicicletas, motos, etc.

Si en respuesta estoy en conocimiento de ampliar mas detalladamente. Lo presente, para conocimiento y fines pertinentes.

Recibo comunicación en la Cra 89A-45-A-385 sur, Margaritas I, Torre 14 - Apto. 504, en la Ciudad de Bogotá, para cual quisiera información adicional, mis móviles al 313 4063572 y al Email joaquel1@hotmail.com.  
Cordialmente.  
J. Huertas  
C.C. 6.760.004.