**ENMIENDA ARTICULADO PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 131 DE 2016 CÁMARA.**

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

Bogotá, D. C., 11 mayo de 2017

Doctor

Telésforo Pedraza ortega

Presidente

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

**Referencia: Enmienda al texto propuesto para primer debate del Proyecto de Ley número 131 de 2016 CÁMARA “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 señor Presidente:

El miércoles 19 de abril del 2017, en el recinto de la Comisión primera constitucional de la Cámara de Representantes, se dio la discusión del proyecto de Ley 131 de 2016 CÁMARA “Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la ley 675 de 2001.

En la discusión del proyecto de Ley se presentaron diferentes posturas en temas, como la titularidad de la administración del registro, la conveniencia del registro, los seguros para las áreas comunes de la propiedad horizontal, las calidades del administrador y también se mencionaron las observaciones del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, producto de lo anterior a petición de diferentes representantes entre ellos la H.R Clara Rojas y el H.R Harry González, se aprobó la proposición de celebrar audiencia pública sobre el proyecto en mención, por lo que la mesa directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes en los términos del artículo 230 de la Ley 5ta de 1992, convoco audiencia pública mediante resolución 009 de 2017.

La audiencia pública fue convocada para el día 27 de abril del 2017 a las 10:30 am en el Salón de sesiones de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, a lo cual presentamos a manera de resumen las intervenciones de los participantes.

**LA LONJA: EL GREMMIO INMOBILIARIO DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

Consideran que el enfoque de profesionalización incorporado en el proyecto de ley no es necesario ya que el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 ya exige una idoneidad y calidades mínimas a la persona del administrador para ocupar el cargo.

La segunda consideración hace referencia a que la adición del artículo 8 A no reemplaza el registro ya establecido por la ley en las secretarías de gobierno. Sugiere unificarse los dos registros propuestos en un único nacional para dar publicidad la Propiedad Horizontal.

El comentario final tiene que ver con la necesidad de definir el concepto “bifamiliares y similares” ya que la definición generalizada en el artículo 4 “solo habla de “dos viviendas individuales construidas sobre un mismo lote”, quedando por fuera inmuebles de tres o cuatro plantas, donde pueda que no se nombren administradores.

**ASOCIACIÓN ACCIÓN CIUDADANA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

Las consideraciones de la asociación sugieren que en el proyecto de ley 131 de 2016, las asambleas convocadas por los copropietarios tengan fuerza primara en la aceptación ante los órganos de control. Proponen que sean los concejos locales de propiedad horizontal los que tengan la facultad de dirimir las dudas y los líos jurídicos que se presenten en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal y que las alcaldías promuevan la creación de los mismos. Además, sugieren crear federaciones de propiedad horizontal y una confederación que intervenga en últimas instancias disciplinarias operando como el modelo de las JAC con comités de conciliación y herramientas jurídicas suficientes.

La última sugerencia es que se modifique el artículo 50 del capítulo 21, donde la representación legal descansa actualmente en el administrador. Proponen que este pase a unos miembros del consejo de administración, que se cree el comité de ética de los administradores que establezcan sanciones y que se otorgue mayor participación a los copropietarios en la creación de comités.

**LEONOR FORERO OLIVEROS-JEANNETTE ELISA RUBIANO HERNÁNDEZ**

Consideran que es de vital importancia construir una entidad que ejecute la inspección, control y vigilancia, además de crear una central de riesgo de Administradores de la propiedad horizontal para la legalización de la profesión administrador. Advierten, además, de la importancia de hacer un diagnóstico de la aplicación de la ley y del ejercicio laboral de los administradores.

**LUIS ALEJANDRO RIVEROS: CONCEJO ADMINISTRATIVO ALACALDÍA SUBA**

Haciendo referencia a las obligaciones de las aseguradoras sostiene que 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 (muros de contención, cimientos y elementos colindantes, vías privadas dentro de la copropiedad que pertenecen al gobierno local, etc). Las inquietudes se presentan alrededor de las “exclusiones” que según FASECOLDA en cuanto al Seguro Obligatorio de Bienes Comunes, ya que las variables que manejan las aseguradoras generan insatisfacciones y evitan que algunas copropiedades se puedan asegurar. Tal es el caso de las copropiedades construidas antes de 1983 cuando se estableció la primera norma sismo-resistente que obliga su implementación. La segunda variable tiene que ver con el uso del suelo que incrementa el costo del seguro (por ejemplo si la propiedad es de uso comercial). La tercera variable hace referencia a que cada aseguradora tienen una política de aceptación de riesgos distinta.

**PILAR MONTERO MOTTA, ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Su principal interés es el artículo séptimo que adiciona el artículo 50 A. consideran importante no sólo exigir la acreditación con título profesional, sino también crear un ente administrativo que congregue a los profesionales de este oficio, que expida tarjeta profesional y que lleve un registro de sus actividades profesionales.

**NOHEMÍ SIERRA SOSA**

Es necesaria 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 la figura del administrador de propiedad horizontal.

**GERMÁN MOLANO BAQUERO**

Luego de la revisión del artículo 2 del proyecto, sugieren la necesidad de especializar el registro de la propiedad horizontal para determinar cuántos administradores de P.H existen y cuántos se requieren para cubrir las necesidades de las comunidades.

En cuanto al artículo 3, sugieren que hay un divorcio entre la obligatoriedad de las propiedades horizontales de suscribir contratos de r para cubrir los bienes comunes y las negativas de las únicas empresas para expedir las pólizas. Aseveran que si ocurre un siniestro en una P.H desprotegida por la negativa de las empresas, la acción indemnizadora deberá estar orientada contra el Estado por su negligencia a las aseguradoras privadas o una condición oficial para realizar el cubrimiento de los seguros que ordena la ley.

Referente al artículo 5 consideran que es necesario devolverle a las asambleas de copropietarios la elección de su mandatario legal, de su mandatario y ejecutor de los presupuestos aprobados por los copropietarios sin tener de interlocutor a consejeros de administración o a la asamblea general de copropietarios toda vez que dicha interlocución se ha convertido en fuente de corrupción al interior de las copropiedades. Plantean entonces que lo más conveniente es dejar la designación del administrador solo para el uso mixto y comercial.

Están de acuerdo con la necesidad de exigir a los administradores idoneidad académica y experiencia certificada, también se debe velar por que su trabajo deje de estar en el campo de la informalidad y por tanto se les puedan aplicar sanciones cuando incurran en un error.

En cuanto al artículo 7 que adiciona el artículo 50 B, se preguntan por la capacidad de gestión de un administrador que no cuenta con los recursos suficientes para ejecutar los presupuestos. Dicen que de los presupuestos aprobados por los copropietarios el 70% será destinado para la vigilancia privada, y aunque la adición del artículo 50 b, da la posibilidad de contratar de forma directa los servicios de conserjería mediante contrato laboral si las circunstancias económicas no permiten contratar servicios de seguridad y vigilancia privada, se hace necesaria la regulación del recaudo de dineros de los copropietarios para los gastos de la copropiedad.

**MODIFICACIONES**

|  |  |
| --- | --- |
| Ponencia para primer debate | Cambios propuestos |
| Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:  Artículo 8A. Registro de Unidades de Propiedad Horizontal. Créase 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 secretarias 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 1°. Adiciónese el artículo 8A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:  Artículo 8A. Registro de Unidades de Propiedad Horizontal. Créase el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, **Registro en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** y 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, **podrán disponer** 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 secretarias de planeación o quien haga sus veces, reportaran al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.  Parágrafo 3°.  Las entidades territoriales correspondientes, **podrán** 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.~~ | 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 e identificación del representante legal **y de los miembros del Consejo de Administración si los hubiere, documento de identidad general de propietarios y las limitaciones que la Asamblea General de Propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal 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. | 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.  **En caso de evidenciarse alguna causal objetiva para no cubrir la contingencia de incendio y terremoto y otras, la aseguradora deberá explicar de forma técnica la razón para no cubrir la contingencia realizando las recomendaciones para que se pueda cubrir por ellos los riesgos que por ley deben cubrirse mediante póliza** |
| ~~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 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. | 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 las copropiedades de uso residencial, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad.** En los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración. 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. |
| 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 señalar~~**~~á~~**~~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 expedid as 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. | 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:  Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo **120** horas en una institución educativa de nivel técnico, tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación **o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano autorizadas por la secretaría de educación de la entidad territorial certificada en educación.** **Cuando el representante legal sea una persona jurídica**, **su representante y la persona natural que ejerce la función de administración en la copropiedad en nombre de la persona jurídica** deberán 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 **tres (3)** 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. |
| 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.~~ | 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 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 **General** de Copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería**, mediante vínculo contractual de acuerdo a la legislación colombiana** |
| 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 secretarias 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.  4. Las demás que el Gobierno reglamente | 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 secretarias 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.  4. Las demás que el Gobierno reglamente |

Por lo anterior y en virtud del artículo 160 de la Ley 5ª de 1992, y luego de escuchar las opiniones de los intervinientes en la audiencia pública; me permito presentar enmienda al articulado del Proyecto de ley número 131 DE 2016 CÁMARA “Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la ley 675 de 2001.

**PROPOSICIÓN**

Por las anteriores consideraciones, solicito a los miembros de la honorable Comisión Primera de la Cámara de Representantes dar primer Debate al Proyecto de Ley número 131 DE 2016 CÁMARA “Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la ley 675 de 2001.

Atentamente,

**OSCAR SÁNCHEZ LEÓN**Representante a la Cámara

**ENMIENDA AL TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 131 DE 2016 CÁMARA “POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL REGISTRO ÚNICO 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. Créase el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y 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, podrán disponer 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 secretarias de planeación o quien haga sus veces, reportaran al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 3°. Las entidades territoriales correspondientes, podrán 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 e identificación del representante legal y de los miembros del Consejo de Administración si los hubiere, documento de identidad general de propietarios y las limitaciones que la Asamblea General de Propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal 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.

En caso de evidenciarse alguna causal objetiva para no cubrir la contingencia de incendio y terremoto y otras, la aseguradora deberá explicar de forma técnica la razón para no cubrir la contingencia realizando las recomendaciones para que se pueda cubrir por ellos los riesgos que por ley deben cubrirse mediante póliza

Artículo 4°. 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 las copropiedades de uso residencial, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. En los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración. 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.

Artículo 5°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:

Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel técnico, tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano autorizadas por la secretaría de educación de la entidad territorial certificada en educación. Cuando el representante legal sea una persona jurídica, su representante y la persona natural que ejerce la función de administración en la copropiedad en nombre de la persona jurídica deberán 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 tres (3) 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.

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

Artículo 50B. *Conserjería.*Las personas jurídicas de propiedad horizontal que 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 General de Copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante vínculo contractual de acuerdo a la legislación colombiana.

Artículo 7°. 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 secretarias 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.

4. Las demás que el Gobierno reglamente.

Artículo 8° Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

**OSCAR SÁNCHEZ LEÓN**Representante a la Cámara