Bogotá D.C., agosto de 2017

Doctor

**CARLOS ARTURO CORREA**

Presidente   
Comisión Primera

Cámara de Representantes

**REF:** INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO 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:

En cumplimiento de la honrosa designación como ponentes, hecha por la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes, por medio del presente rendimos informe de **ponencia para segundo 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”.** con el fin de que se ponga a consideración, para discusión de la Honorable Cámara de Representantes.

La ponencia consta de cuatro (04) títulos, así:

1. **OBJETO DEL PROYECTO DE LEY**
2. **TRÁMITE DE LA INICIATIVA**
3. **PLIEGO DE MODIFICACIONES**
4. **PROPOSICIÓN**
5. **OBJETO DEL PROYECTO DE LEY**

La presente iniciativa, tiene como finalidad adicionar algunos artículos a la Ley 675 de 2001 (Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.), con el propósito de establecer herramientas que permitan la información en relación a los registros de las unidades constituidas como propiedad horizontal y las funciones de Inspección, Vigilancia y Control.

1. **TRÁMITE DE LA INICIATIVA**

El martes 30 de mayo de 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, relacionados con el cobro del registro, las calidades del administrador, la naturaleza y conveniencia de la conserjería, a su vez se mencionaron las observaciones del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Por lo anterior, mediante proposición se eliminó el parágrafo que facultaba a las entidades territoriales, para cobrar la inscripción, actualización y certificación de las unidades de propiedad horizontal, a su vez se eliminó el artículo de las conserjerías, por considerar que la redacción del artículo establecería la interpretación para que unidades de propiedad horizontal no contrataran con empresas de seguridad, esto generó un compromiso de volver a redactar el articulo teniendo en cuenta argumentos técnicos que corrijan la disposición. Por último, en relación al requisito de capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal, para los administradores, se estableció mediante proposición que este requisito será facultativo según lo disponga la asamblea de la respectiva propiedad horizontal.

Para la ponencia en segundo debate, la mesa directiva nombró a los representantes Oscar Sánchez León, Humphrey Roa Y Jaime Buenahora, para rendir la respectiva ponencia.

Por otro lado, en vista del interés que suscito el tema, se llevaron a cabo dos reuniones los días de junio a los cuales asistieron delegados del Ministerio de Vivienda, Ministerio del Interior, Personería de Bogotá, el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal y organizaciones civiles de propiedad horizontal.

1. **PLIEGO DE MODIFICACIONES**

|  |  |
| --- | --- |
| **Texto aprobado en Comisión Primera** | **Cambios propuestos** |
| 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” | 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” |
| **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. | **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 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. |
| **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 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.  **Parágrafo:**  **Las unidades de Propiedad Horizontal, una vez registradas en las alcaldías municipales o distritales, deberán actualizar al 30 de abril de cada año los cambios de tipo legal o administrativo que se presenten en las mismas.** |
| **~~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 3°. Adiciónese un parágrafo tercero al Artículo 15, de Ley 675 de 2001, el cual quedará así:**  **PARAGRAFO 3º, Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, solo podrán negar contratar las pólizas de seguros necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal bajo una causal objetiva. La aseguradora deberá explicar por escrito y de forma técnica la razón para no cubrir la contingencia, realizando las recomendaciones para que se pueda cubrir los riesgos mediante póliza de seguro.** |
| **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 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.  El requisito de capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal, será facultativo según lo disponga la asamblea de la respectiva 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 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.  El requisito de capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal, será facultativo según lo disponga la asamblea de la respectiva 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°.** 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 6°.** 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 7° Vigencia.** La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias. | **Artículo 7° Vigencia.** La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias. |

**IV. PROPOSICIÓN**

Con fundamento en las anteriores consideraciones, solicito a los Honorables representantes de la Plenaria de la Cámara, debatir y aprobar en Segundo Debate el 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 la Ley 675 De 2001”.

Cordialmente,

**OSCAR SANCHEZ LEÓN (C) HUMPHREY ROA SARMIENTO**

Representante a la Cámara. Representante a la Cámara.

**JAIME BUENAHORA FEBRES**

Representante a la Cámara

**TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL 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 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 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.

**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.

Parágrafo:

Las unidades de Propiedad Horizontal, una vez registradas en las alcaldías municipales o distritales, deberán actualizar al 30 de abril de cada año los cambios de tipo legal o administrativo que se presenten en las mismas.

**Artículo 3°**. Adiciónese un parágrafo tercero al Artículo 15, de Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Parágrafo 3º, Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, solo podrán negar contratar las pólizas de seguros necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal bajo una causal objetiva. La aseguradora deberá explicar por escrito y de forma técnica la razón para no cubrir la contingencia, realizando las recomendaciones para que se pueda cubrir los riesgos mediante póliza de seguro.

**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.

El requisito de capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal, será facultativo según lo disponga la asamblea de la respectiva 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°.** 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 7° Vigencia.** La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

**OSCAR SANCHEZ LEÓN (C) HUMPHREY ROA SARMIENTO**

Representante a la Cámara. Representante a la Cámara.

**JAIME BUENAHORA FEBRES**

Representante a la Cámara