Propuesta Reforma Ley 675/2001.

Es importante contar y conocer en detalle el contenido de los documentos relacionados con esta propuesta, (cifras, datos, estadísticas) así como los proyectos de reforma que fueron presentados en el 2015 y poder conciliar y aportar colectivamente y colaborativamente de manera mas precisa y ordenada con las sugerencias y recomendaciones del caso; no obstante me atrevo a anticipar algunas consideraciones generales y reflexiones con miras a su posible consideración en el debate de la cámara programada para el día de hoy.

1. Los ejes temáticos de una propuesta de reforma al régimen de propiedad horizontal, deben colocar en primer plano el tema de la Sostenibilidad, entendida como ecología y medio ambiente, pero especialmente como conciencia, educación y cultura en materia de protección, mantenimiento y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente. Esta orientación debe apuntar de manera especial hacia los constructores, quienes deben adoptar esta responsabilidad como principio básico de su filosofía de negocio y estrategia empresarial y comprometerse con sistemas de energía solar para el alumbrado de las zonas comunes y privadas, sistemas de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias y aguas residuales y fortalecimiento de la educación y cultura en el manejo, disposición y traslado de los residuos orgánicos y material desechable que se produce en las unidades que conforman los proyectos de propiedad horizontal
2. Crear un contexto mas amplio sobre la argumentación, justificación e importancia de esta propuesta, partiendo del ultimo indicador que se conoce sobre la cifra poblacional que vive o trabaja en una propiedad horizontal y que al 2018, corresponde al 70%.

Este dato es significativo y debe conducir a una primera razón sobre la importancia de legislar nuevamente sobre este formato de construcción y desarrollos inmobiliarios, que están impactando de manera preocupante, la planeación y el ordenamiento urbanístico, arquitectónico, paisajístico y ecológico de los entes territoriales, sin distingos de su tamaño. Es importante conocer cual es el verdadero tamaño de la PH en Colombia y determinar el efecto e impacto que produce a indicadores como el PIB, la tasa de empleo, los aportes tributarios, etc.,. Vale la pena que el proyecto plantee la creación de un banco de datos de PH a nivel nacional, regional y local que contenga toda la información social, económica, ecológica que aporte al uso de indicadores universales como eficiencia, productividad, eficacia y efectividad y así mismo induzca y motive el uso de herramientas tan importantes como la planeación estratégica y los cuadros de mando como instrumentos de administración, gerencia y gestión que se deben aplicar en un nuevo modelo de administración de PH.

1. El diagnostico anticipado del estado del arte de este formato de vivienda y centros de manufactura, industria y producción en general, denominado propiedad horizontal a todas luces se puede calificar como, improvisado, desorganizado, desordenado y por lo tanto, sin ningún tipo de uniformidad, coherencia social, económica y ambiental y sin madurez y estructura, en materia de administración, gerencia, planeación y gestión; por lo tanto es importante que este nuevo proyecto se anticipe a estas deficiencias y vacíos que se encuentran en la actualidad y que se siguen fortaleciendo de manera peligrosa, con tantas malas practicas que se encuentran en los diferentes niveles de esta gran industria. (estado, constructores, administradores, contralores, propietarios, proveedores)
2. La ausencia total del estado en materia de vigilancia, inspección y control, aplicable a todos los actores (constructores, inmobiliarias, consumidores, órganos de control interno, entidades del estado) que coinciden en este gran mundo de la propiedad horizontal en Colombia. No se puede dejar en manos de los entes territoriales y seguir perjudicando la jerarquía, el status, la calificación y la cualificación de la PH, dándole tratamiento de tercera categoría y seguir alimentando practicas y procesos inconvenientes en todas las variables endógenas y exógenas que intervienen en esta gran industria.

Sin entrar en costos y procesos de largo plazo, se debe asignar la función (IVC) inspección, control y vigilancia a cualquiera de las superintendencias actuales que tengan afinidad normativa y filosofía organizacional con la propiedad horizontal.

1. Incluir de una manera mas comprometedora y obligatoria a los constructores e inmobiliarias en lo relacionado con la consultoría, asesoría, pedagogía, formación y acompañamiento, que deben dar a los clientes que adquieren sus productos, haciéndoles transferencia de conocimientos, tecnología, infraestructura de servicios y aprendizajes, que garanticen su optimo funcionamiento, crecimiento y desarrollo en el largo plazo.
2. Incluir de manera integral el compromiso y participación dedicada y decidida que deben tener los propietarios / copropietarios y construir una fuerte y solida cultura sobre propiedad horizontal, que garantice crecimiento y desarrollo de estas comunidades, como territorios organizados, auto-gestionados y cargados de felicidad en todos sus componentes físicos y humanos.
3. Plantear una redefinición de la convivencia y orientar la filosofía y principios de la propiedad horizontal hacia una practica generalizada de la Gerencia de la Felicidad. Se debe introducir en el clausulado la exigencia de contar con un ejemplar del Libro de La Felicidad. Tener en cuenta que actualmente no se hace referencia al Manual de Convivencia en la ley, no obstante se utiliza de manera regular con una concepción equivocada.
4. Una de las grandes tendencias del siglo XXI apunta hacia las nuevas formas de hacer y producir con carácter social y colectivo, por lo tanto se debe plantear la importancia de desarrollar esquemas de Cultura Colaborativa, trabajo colaborativo, inteligencia colectiva, liderazgo social y colectivo al interior de las propiedades, como uno de los mecanismos que favorecen la construcción de propiedades organizadas, desarrolladas y con una clara personalidad, identidad, sentido de pertenencia y compromiso, por parte de los propietarios con su propiedad, como activo patrimonial individual y colectivo.

Cordial saludo,

Cesar Augusto Mogollón Hernández.