



Leonel Rojas Ortiz:

Audiencia pública proyecto de Ley 301/2020 Camara

Entendiendo LA PROPIEDAD HORIZONTAL como un sistema social abierto o una organización social que interactúa con el suprasistema LA SOCIEDAD, que por más de siete décadas en Colombia, se ha consolidado como el sistema de vivir en comunidad entre vecinos en Edificios o Conjuntos, dicho sea de paso, elegido actualmente por más del 60% de los colombianos y que ha permeado otros ámbitos de la vida de los ciudadanos como el trabajo, el comercio, la diversión por nombrar solo algunos, consecuentemente dicha organización social ha propiciado reconfigurar la fisonomía de las ciudades y municipios colombianos, al pasar de la casa unifamiliar, predominante en el siglo XX, a los apartamentos en multifamiliares en el siglo XXI, propiciando espacios de uso común en donde antes predominaban los espacios públicos o la calle del vecindario. Por la dimensión actual de los cambios generados en la interacción social por la P H y teniendo el régimen normativo, reconocido en el ámbito internacional, como uno de los mejor concebidos en su época que ha sido complementado con variadas normas y jurisprudencias en sus más de 18 años de vigencia; resulta pertinente la voluntad política actual que luego de no menos de tres intentos anteriores, motiva esta audiencia pública toda vez que para todos es claro que el desarrollo de la vida en P H ha superado ampliamente la visión legislativa de principios de siglo.

Desde el OBSERVATORIO SOCIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL se reconoce que el proyecto toma como base un número importante de artículos de la 675, lo que interpreto es “construir sobre lo construido”, del proyecto se resaltan como aspectos complementarios a la 675 las propuestas en:

1. Título III de los bienes de la propiedad horizontal, Capítulo II, De los bienes comunes el articulado que en conjunto aborda lo referente a la entrega y recibo de los bienes comunes
2. Art. 11 Propiedad horizontal por niveles o agrupaciones de lotes, lo que es el reconocimiento de una realidad actual de los desarrollos constructivos denominados agrupaciones (por ejemplo, el caso desarrollos en Soacha de Constructora Bolívar); Art. 43 las Multijuntas
3. Del Consejo de Administración, Art. 67 ... ss....como un comienzo regulatorio no existente actualmente
4. Art. 101 y ss. Del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y el Consejo Nacional de P H, régimen sancionatorio



Leonel Rojas Ortiz:

5. Art. 122 y ss. El sistema de IVC, deseable no disperso como en la actualidad
6. Art. 124 y ss. Régimen Comunitario, ojalá con una participación incidente no dependiente de la institucionalidad componente de las instancias de participación

Por otra parte, se visualizan como oportunidades de mejora:

1. Del Art. 4, Definiciones:

- a. Administración de Propiedad Horizontal: Es la actividad considero de carácter social que (imparte el conocimiento) aplica el conocimiento o lidera para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, de recursos humanos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad.
- b. Administrador de Propiedad Horizontal: Es una persona natural (o Jurídica) capacitada con la experticia para cumplir y hacer cumplir las normas, la dirección y la representación legal de la propiedad horizontal, en otras palabras es la Gerencia de la Comunidad o el gerente comunitario (compuesto por la o el Administrador (a) y el Consejo de administración) que interactúa al interior de edificios y Conjuntos bajo el régimen de Propiedad horizontal, en busca del Desarrollo Comunitario (ver art. 1 al 5 de la Ley 743/2002) debidamente inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades en busca del Desarrollo Comunitario, solución de conflictos y conocimiento de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal.

2. Art. 13 Objeto de la persona jurídica... Desarrollo Comunitario “Mejorar la calidad de vida de las comunidades”

Hacer congruente con el desarrollo comunitario.

3. Art. 40 de las expensas comunes...

Darles el carácter de recursos comunes sagrados... homologándolos a los recursos públicos para aplicar ley de transparencia y acceso a la información con la visión y objetivo del control social de la comunidad y elevar la gravedad de los malos manejos y abusos...



Leonel Rojas Ortiz:

4. Art. 59. Naturaleza del administrador, Parágrafo segundo: deberá acreditar idoneidad a través de su inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Considero que una mera inscripción no es suficiente para idoneidad...
5. Art. 101 y ss. Del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. No se comparte lo de ofertas de empleo...
6. Articulado Art. 62... ss. Del consejo de Administración un régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

Finalmente a modo de reflexión general, la problemática en la P H se suscribe a la complejidad de las interacciones sociales al convivir en comunidades compuestas por personas y familias con marcadas diferencias socioculturales, físicas, económicas y etarias confinadas en Edificios con el agravante de los encerramientos residenciales, y que actualmente son lideradas desde conceptos exclusivamente normativos relegando (la Convivencia en armonía) o el carácter social de las personas y familias que interactúan en la P H

Estamos atentos a seguir aportando para llevar a buen término esta importante iniciativa...

Estamos al servicio de las dinámicas sectoriales:

Dirección Científica.