Bogotá D.C. octubre 20 de 2020

Doctores

**ALFREDO RAFAEL DE LUQUE ZULETA**

Presidente Comisión Primera

JULIAN PEINADO

Vicepresidente Comisión Primera

**CÁMARA DE TREPRESENTANTES**

Ciudad

Asunto: observaciones y recomendaciones al Proyecto de ley 301 de 2020 de “Propiedad Horizontal”.

Respetados Doctores De Luque y Peinado:

Atendiendo su gentil invitación para participar en el debate el próximo 26 del mes en curso sobre el proyecto de ley objeto del asunto, a continuación me permito presentar algunas observaciones a la misma:

1. **OBJETO DE LA LEY**. Incluir dentro del Objeto, como inciso 3o del artículo 1º: “y la regulación relativa a la administración, dirección, control y evaluación de la persona jurídica de los conjuntos habitacionales”. Con lo anterior el objeto de la Ley, a mi modo de ver, quedaría completo abordando el tema de la gestión administrativa.
2. **PRINCIPIOS DE LA LEY.** Incluir dentro del artículo 3º el siguiente Principio: **Principio de la divulgación proactiva de la información**. Atendiendo a las disposiciones sobre transparencia, bajo este principio no solamente se debe dar respuesta rápida y oportuna a los requerimientos de residentes y copropietarios, sino igualmente la obligación de las instancias administrativas de la copropiedad, de publicar y divulgar la documentación e informes que den a conocer suficientemente y periódicamente la gestión institucional del consejo de administración, revisor fiscal y administrador.
3. **DEFINICIONES DE LA LEY.** Sugerencias respecto de algunas definiciones:
   1. Revisar la definición de “Administración de propiedad Horizontal”, para lo cual sería pertinente considerar lo siguiente:

Insertar en esta definición, la correspondiente a la de “**administración general como proceso”**, en consideración a que la administración de propiedad horizontal NO existe dentro de las diferentes ramas de la administración, no obstante que su ejercicio es exactamente igual a aquel que se desarrolla en una institución con idéntica estructura organizacional. Vale recordar, que la administración es una ciencia que se desarrolla como un proceso que involucra: planeación, organización, dirección, ejecución, control y evaluación, proceso que hoy por hoy NO se realiza en ninguna propiedad horizontal. Recordemos que en gestión de la calidad el proceso se enmarca dentro del ciclo PHVA: Planear, Hacer, Verificar, Actuar.

* 1. De igual manera es importante revisar la definición de “**Administrador de propiedad Horizontal”**, para lo cual se sugiere considerar lo siguiente:

Definir al administrador con un perfil NO específico, pero si acorde a la gestión administrativa de una institución común y corriente, con una legislación particular: “propiedad horizontal”, lo cual NO debe ser requisito para ejercer el cargo. En tal caso un administrador de empresas, economista, abogado, o cualquier otra profesión liberal, ¿NO podría ser administrador de un conjunto residencial? Con el perfil planteado, “la dictadura” de estos administradores se perpetuaría, ya que mientras no se tenga experiencia en propiedad horizontal, no será contratado, sin importar la profesión que se tenga.

* 1. Considero procedente incluir la definición de **Arrendatario**: Titular provisional del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, y que goza de los mismos derechos y deberes de quien detenta el derecho real de dominio de uno o más bienes privados del conjunto habitacional.

Se considera importante esta definición, por cuanto en estos conjuntos residen copropietarios y arrendatarios, pero estos últimos no son tenidos en la cuenta dentro de la gestión administrativa, lo mismo que para efectos de divulgar la información que les atañe.

* 1. Respecto de la definición de “**Reglamento de propiedad Horizontal**”, se recomienda complementar su definición con el siguiente inciso: Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección, evaluación y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la gestión, organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Esta adición es absolutamente necesaria, en virtud que es una de las grandes debilidades de estas organizaciones, ya que, por lo general el contenido de los reglamentos es básicamente el texto original de la correspondiente Ley, pero NO se incluyen las regulaciones propias de cada conjunto habitacional.

La adición recomendada, complementaría suficientemente el “Objeto de la persona Jurídica” indicado en el artículo 13.

1. **REUNIONES ASAMBLEA GENERAL**. En lo que refiere al artículo 48 sobre “Reuniones de la Asamblea”, se recomienda especificarlo con el siguiente texto:

La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, a más tardar el 30 de enero de la vigencia siguiente; con el fin de conocer la situación general de la persona jurídica, recibir los informes de gestión de la vigencia culminada, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar los estados financieros del último ejercicio, el presupuesto de ingresos y gastos ejecutado, y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador o el consejo de administración, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Es claro que la vigencia fiscal en cualquier entidad, publica o privada, va del 1º de enero al 31 de diciembre, por lo que no se puede seguir dejando un plazo tan lapso para la primera reunión, promoviendo la ejecución presupuestal y la causación contable del trimestre enero – marzo sin ningún control, para su reporte un año después.

1. **REUNIONES POR DERECHO PROPIO.** Concomitante con lo anterior, se sugiere la modificación del artículo 49 así: “*Reuniones por Derecho Propio”*. Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de febrero de la vigencia siguiente, en el lugar, día y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho horas (8:00 a.m.) del primer domingo del mes de febrero.

La modificación anterior*en concordancia con las sugerencias formuladas para la realización de “Reuniones” ordinarias; además, no es común que las reuniones ordinarias se dejen de citar, aunque sea de manera extemporánea, pero en tal caso NO podría incurrirse en un alargamiento de la vigencia fiscal tanto en lo presupuestal como en lo contable.*

1. **DEL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD**. Considero importante incluir en el Artículo 50, un Parágrafo que establezca lo siguiente: En todos los conjuntos residenciales, edificios, conjuntos cerrados o mixtos, los administradores deberán ser vinculados contractualmente bajo alguna de las modalidades establecidas por la legislación aboral Colombiana y la exigencia de los soportes que la sustenten.
   1. **FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** Se solicita la inclusión de las siguientes funciones en el artículo 60:

Elaborar y presentar a consideración del Consejo de Administración, un plan de trabajo en el que se identifique la gestión a desarrollar durante la correspondiente vigencia.

Elaborar y presentar al consejo de administración informes mensuales de gestión.

Generar y presentar un registro mensual que contenga las quejas, reclamos y solicitudes de los residentes del edificio o conjunto, con indicación de las fechas de su oportuna resolución.

Las anteriores funciones son necesarias por cuanto se constituyen en un ejercicio de control a la gestión, al reporte de información y la solución de las diferentes quejas y reclamos de los residentes.

1. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. FUNCIONES.** Se solicita complementar el artículo 66, adicionando las funciones del consejo de administración en aspectos tales como:

Adopción de su reglamento interno de funcionamiento.

Ejercer las acciones de planificación, control, seguimiento y evaluación de la gestión administrativa.

Realizar acciones de capacitación y sensibilización a los residentes del conjunto.

Reglamentar y adoptar la caja menor de la copropiedad.

Coordinar la realización anual de auditorías internas.

Realizar evaluaciones periódicas de la gestión del administrador y el consejo de administración.

Elaborar y presentar el plan de trabajo a desarrollar durante la vigencia respectiva.

1. **DEL REVISOR FISCAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. OBLIGATORIEDAD**. En concordancia con lo establecido en el artículo 69, es procedente incluir dentro de este artículo el siguiente Parágrafo:

El consejo de administración con la debida oportunidad adelantará los trámites que permitan llevar a cabo el proceso de selección y reclutamiento, de un número plural de aspirantes al cargo de Revisor Fiscal, para lo cual realizará convocatorias internas y externas a través de correos electrónicos, carteleras, diarios de amplia circulación, páginas web y demás herramientas que faciliten su postulación. Las personas que se postulen, deberán ser presentadas en la sesión de la asamblea ordinaria de copropietarios, instancia que procederá al nombramiento para la vigencia respectiva de la persona que presente el plan de trabajo que mejor se ajuste a sus necesidades.

Agradeciendo su atención, me es grato suscribirme.

Comedidamente,

**JAIRO HERRERA DIAZ**