



El Chasqui El Correo de los Incas

Colectivo Andino para el Estudio e Iniciativas para la Promoción de la Propiedad Horizontal y Barrios Sostenibles

Acercamiento a las propuestas de Reforma a la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal en Colombia.

Proyecto de Ley No. 301 radicado el 26 de julio de 2020

Comisión Primera Constitucional Permanente

Autor: Néstor Hoyos Figueroa – Pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal desde hace 37 años; primero en la Provincia de Sabana Centro y desde 2007 en las ciudades del Eje Cafetero.

Mi mensaje de esperanza y unidad en medio de la diversidad que es lo que se irradia en la Casa Común llamada PH, donde es el único Territorio donde al llegar los ciudadanos-as, se dejan las diferencias y se convive pacíficamente sin distinción de raza, religión, política partidista, costumbres, como una sola familia.

Es de nuestro anhelo que el análisis y resultado del proyecto de Ley sea elaborado de manera diferente a los demás, es decir, con acompañamiento y consulta de los diversos actores: Propietarios, residentes, trabajadores, contratistas, constructores, agentes inmobiliarios, políticos, gobernantes, proveedores, empresas de servicios públicos, etc... para que de verdad sea una responsabilidad compartida y la oportunidad histórica para obtener un aliado único y de avances en la función Social y Ecológica de la Propiedad, ensamblando una Convergencia para la Paz, la Convivencia Pacífica y la Solidaridad Social; único camino para la reconstrucción de la nación luego de superarse la Emergencia Sanitaria.



El Chasqui El Correo de los Incas

El Jueves 30 de julio de 2020 se radicó en el Congreso de la República el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, que de ser aprobado derogará la Ley 675 de 2001 por un equipo conformado por los Honorables Representantes a la Cámara: Señores: José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscategui Pastrana, John Jairo Bermúdez Garcés y las Senadoras Señoras: Angélica Lisbeth Lozano Correa y Paloma Valencia Laserna.

En mi calidad de ciudadano, Administrador y Residente en la PH, celebro la iniciativa del Representante José Daniel López de reforma a la Ley 675 de 2001.

Algunos trazos de partida para tener en cuenta:

- **El 81% de los Trabajadores de la Administración en los Conjuntos residenciales se contratan a destajo o mediante la figura de Prestación de servicios, sin prestaciones sociales, ni seguridad social, vacaciones, etc...**
- **La Seguridad Social, pólizas de responsabilidad, equipo de computación (en Teletrabajo), etc... están a cargo del Administrador-ra.**
- **El 77% del personal Administrativo de la PH pertenecen al género femenino.**
- **Solo un 5% se contrata son Empresas Comerciales.**
- **Los casos dolosos o de malos manejos y negligencia en la PH, en un 93% son determinados por Empresas del sector.**
- **Más del 55% del personal que Administran los Conjuntos, son pensionados, amas de casa, propietarios-as residentes, empíricos con experiencia laboral y trabajo en grupo, etc... lo que es garantía de transparencia, pertenencia, mayor dedicación y ética, en razón de tener otras fuentes de ingresos y respeto por lo colectivo.**
- **Las nuevas generaciones de profesionales no ambicionan laborar en la PH, por su remuneración de penuria y la compleja y penosa gestión de encarar con éxito la Convivencia cada vez más deforme del tejido social.**



El Chasqui El Correo de los Incas

- **HACIA LA VERDADERA REGIONALIZACION** Para alcanzar un verdadero cambio positivo integral en la familia, las costumbres y acciones de la PH, la Ley debe reconocer la realidad geográfica, ambiental, social y el Ordenamiento Territorial Regional. La Capital y el centralismo no tolera seguir legislando igual que hace 200 años.
- **Los impactos de la Pandemia en lo económico y de amparo ambiental y social, hacen presagiar que puede ocurrir un éxodo de retorno apresurado a las provincias, ciudades pequeñas e intermedias y sector rural, en todos los sectores, al sentirse agotadas y amenazadas las oportunidades en las metrópolis. Urbes como Bogotá DC en alianza con el Gobierno Central, deberían ir diseñando un plan de retorno voluntario y autónomo al campo de miles de familia vulnerables que sueñan con volver anclar en la tierra de sus ancestros. En la Unidad de Restitución de Tierras y el Ministerio de Vivienda poseen los instrumentos jurídicos y financieros para realizarlos.**

Cuenten con mi modesto apoyo para iniciar el proyecto para ser exitoso, eficaz, duradero y participativo, siendo necesario revisarlo, profundizarlo y abarcar otros componentes.

La Pandemia ha desnudado y profundizado los conflictos sociales al interior de la PH y toda la sociedad, demostrando que lo legislado para el periodo de la Emergencia Sanitaria, (congelación de intereses, asamblea virtuales, etc...), para lo único que sirvieron fue para aplanar y aplazar la crisis.

Ninguna ayuda Estatal impactó positivamente a los ciudadanos de la PH.

Micro historia: Desde los años 50 la población Colombiana incremento aceleradamente la concentración en las ciudades grandes, por el desarrollo de las fuerzas productivas y el desplazamiento de diversos orígenes desde el Campo y las ciudades medianas y pequeñas; esa migración en buena parte vienen habitando en Conjuntos Cerrados, en un principio construidos para los Estratos medios y altos y desde la



El Chasqui El Correo de los Incas

promoción de la VIS, en 1982, también para los Estratos bajos, reglamentados por la ley 675 de 2001.

En la actualidad ya se acerca en varias ciudades al 66% de la población que habita en una PH.

LA NORMATIVIDAD QUE APLICAMOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- **Constitución Nacional de Colombia**
- **1948 Ley 82 primera de PH**
- **1985 Ley 16 reforma a la PH**
- **1990 Ley 50 Reforma al Código Sustantivo del Trabajo**
- **1994 Ley 100 de Seguridad Social**
- **1990 Ley 1314 de Contaduría Publica**
- **1998 Ley 428 Unidades Inmobiliarias Cerradas**
- **1997 Ley 388 de Ordenamiento Territorial**
- **2001 Ley 675 de Propiedad Horizontal**
- **2002 Ley 742 de Mascotas**
- **2008 Ley de Piscinas**
- **2012 Ley 1562 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo**
- **2015 Ley 1757 de Participación Ciudadana**
- **2016 Ley 1801 Código de Policía y Convivencia**

PROPUESTAS PARTICIPACION CIUDADANA DEL PROYECTO Para que la Comisión y los Ponentes se enteren de la actividad con sus afanes y satisfacciones del acontecer social diario en las PH, deben converger en Encuentros Regionales con los verdaderos actores: los propietarios, residentes, gobernantes y trabajadores, así, Regiones: Caribe Barranquilla, Andina Bucaramanga, Tunja, Eje Cafetero Pereira, Pacifico Cali, Islas San Andrés, Paisa Medellín, Amazonia y Orinoquia en Leticia; precedidos de Encuentros o Asambleas Municipales y Provinciales.

Solo me refiero a aquellos artículos y temas donde conozco un poco más, de manera anti-técnica y bastante somera. Reservándome para otra oportunidad tratar de aproximarme a otros temas del proyecto.



El Chasqui El Correo de los Incas

ARTÍCULO 3°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

(Nuevo) 9. Descentralización Político-Administrativa Para todos los efectos legales se reconocen las siguientes regiones geográficas y económicas naturales: Caribe, Andina, Eje Cafetero, Pacífico, Islas San Andrés, Paisa, Amazonia y Orinoquia en Leticia.

ARTÍCULO 4°. Definiciones.

(Nuevo) Bienes comunes esenciales: La Administración Nacional y Municipal incluirá en los Planes de Desarrollo componentes y rubros presupuestales sociales para las Áreas Comunes de los Conjuntos de Estrato bajo y medio y/o Planes Parciales de Vivienda de Interés Social, que faciliten celebrar Alianzas Publica-PH, para cofinanciar proyectos de infraestructura equivalentes en mano de obra o en dinero, escenarios para el deporte y la cultura; servicios públicos y con prioridad a la Capacitación, Formación y Apoyo a la primera infancia, niñez y jóvenes.

Justificación: La PH desde su origen ha sido discriminada, excluida, sin razón legal de fondo de los programas de gobierno. No entendemos como existe apoyo a la Empresa Privada en General y se les niega al epicentro o núcleo del semillero de las familias Colombianas.

Se debe equiparar el apoyo integral que hoy existe y se les reconoce al Movimiento Comunal, Cooperativo, Empresarial o Social.

Algunos programas posibles de alianza pueden ser:

CAPACITACION INTEGRAL:

Salud Primera Infancia y Pre-escolar.

Prevención de consumos de sustancias psicotrópicas.

Talleres de Escuelas de la Familia para la Paz y la Convivencia.

Emprendimiento y Economía Popular.

Cultura del Reciclaje.

Paz y Reconciliación. Las familias cada vez se concentran más en Conjuntos (70% del total de habitantes en el año 2035), de donde deben partir la reconstrucción del Tejido Social para la Convivencia y la Justicia. Deporte, Cultura y Recreación.



El Chasqui El Correo de los Incas

SEGURIDAD PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA

Nuevos CAIS orientados a la ayuda social y comunitaria, con dotación de cámaras en el sector externo y co-financiarlas en el predio interior de la PH, dado que es el rubro de mayor costo en las Unidades Cerradas.

INFRAESTRUCTURA Vías, acueductos, energía y tecnologías de la información y telecomunicaciones, salones sociales, centros de salud, parques, etc...

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Recomiendo verificar y realizar un comparativo del contenido del Proyecto acerca de algunos temas de urbanismo, construcción, licencias, reglamentos, escrituración, hipotecas, entrega de bienes comunes del propietario inicial, etc... con la Ley 388 de 1997 y su extensa reglamentación para evitar posibles vicios, vacíos o duplicidad de Constitucionalidad.

(Nuevo) ARTÍCULO 17°. Fondo de imprevistos. Incrementar al 2%. El 1% es una suma irrisoria, además serviría de modelo de ahorro colectivo. Precisar y ordenar a que Título o Fiducia financiera se trasladan, en razón que en la actualidad en algunas PH solo aparecen en los registros contables, pues las apremiantes necesidades de la PH se utilizan como un gasto más.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

(Adicionar) De la Asamblea General ARTÍCULO 46°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, hasta (80) ochenta Unidades Privadas reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

La Asamblea de Delegados la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados de (81) ochenta y un Unidades Privadas en adelante reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.



El Chasqui El Correo de los Incas

(Adicionar) ARTÍCULO 47°. Naturaleza y funciones

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de (2) años contados a partir de su elección, y fijarle su remuneración.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de dos (2) años, en las propiedades horizontales objeto de la presente ley.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para un período de (2) dos años, contados a partir de su elección.

El Consejo de Administración reglamentará en detalle el procedimiento para la elección de los delegados hábiles para un periodo de (2) dos años, garantizando las garantías de información y participación democrática de los Propietarios y aplicando la Ley 79 de 1988 de Economía Solidaria, por Homologación a la PH pues el estado debe reconocer que formamos parte de ella, que dice: “Artículo 29. Los estatutos podrán establecer que la asamblea general de asociados sea sustituida por asamblea general de delegados, cuando aquella se dificulte en razón del número de asociados que determinen los estatutos, o por estar domiciliada en diferentes Municipios del país, o cuando su realización resultare desproporcionadamente onerosa en consideración a los recursos de la Cooperativa (Propiedad Horizontal). El número mínimo de delegados será de veinte (20).

En este evento los delegados serán elegidos en el número y para el período previsto en los estatutos y el consejo de administración reglamentará el procedimiento de elección, que en todo caso deberá garantizar la adecuada información y participación de los asociados.

A la asamblea general de delegados le serán aplicables, en lo pertinente, las normas relativas a la asamblea general de asociados.”



El Chasqui El Correo de los Incas

Un sistema electoral democrático donde se elijan los representantes por torre, bloque o manzanas, según quede en los reglamentos de co-propiedad, por ej. 1 delegado por cada 30 unidades de Torre o manzana.

Justificación: Los Consejos de Administración y Comité de Convivencia deben ampliar los periodos a 2 años por igualdad con las demás Organizaciones Populares y Comunitarias Sin Animo de Lucro y Privadas, por ejemplo las cooperativas, sindicatos, fondos, juntas de acción comunal, etc...

Ratificar que no están para co-administrar, sino controlar, planear, conceptuar, revisar, ayudar a la convivencia, etc... Se deben de acabar los supuestos cargos de Presidente, Tesorero, solo un coordinador y secretario de Actas.

Los Consejeros son líderes naturales del Conjunto, según los indicadores de participación el 65% llevan más de (3) tres años y su experiencia ha demostrado ser garantía para que los procesos sean coherentes y aplicables y que en un periodo de un (1) no es sostenible.

Incluir para la reglamentación un capítulo de Inhabilidades e incompatibilidades para postularse a ser electo Consejero.

La PH es la entidad privada sin ánimo de lucro más vigilada, sí los Consejos de Administración cumplen con sus funciones legales y en cada reunión mensual se revisa e inspecciona los Estados Financieros, la Ejecución Presupuestal, la contratación y los documentos soporte; al ente superior de vigilancia y control que se cree, solo se le reportarían cada año los informes NIFF y de gestión. Además antes y el día de la Asamblea Anual, los Propietarios tienen derecho a la inspección e indagar sobre los EF y documentos contables y de contratación.

Los Consejos de administración y convivencia por eficiencia, celeridad, eficacia y economía, los periodos deben ser a dos años, con obligación de incluir los suplentes numéricos y el administrador debe ser elegido en asamblea general con suplente.



El Chasqui El Correo de los Incas

La capacitación de los consejeros, comisionados para la convivencia y administradores estarán a cargo del Sena y las alcaldías o entidades de Educación Privadas certificadas.

Mi propuesta: Del Administrador de la propiedad horizontal PARÁGRAFO 2º. En la propiedad horizontal, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad a través de su inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal de cada Región.

(Adición) Artículo 101. El Registro Único debe ser Regional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese la plataforma digital del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter regional, público, unipersonal y obligatorio, a cargo de la Asociación, Colegio, Sociedad, Cámara, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de

Administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. PARÁGRAFO. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único Regional. En este caso deberá indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de los trabajadores que presten el servicio.

Justificación: La centralización ha conducido a colmar a los ministerios de funciones que han demostrado ser inalcanzables, inoperantes, onerosos y que a la vuelta de los años se dejan ir marchitando con más pena que gloria.

Lo mismo aplica para el ente de control, inspección y vigilancia. Las alcaldías no han dominado con una pequeña infracción policial; las inspecciones en más de 60 años de creadas, no han dado demostrado resultados positivos; en promedio los procesos disciplinarios de empleados o trabajadores oficiales tardan (7) siete años, lo que hacen pensar que NO harían algo diferente con el universo de las PH; además de



El Chasqui El Correo de los Incas

ilegal y de poder prestarse para persecuciones políticas partidistas, o convertirlas en fortines electoreros como sucede con algunas Juntas de Acción Comunal.

Lo aconsejable, reitero, explorar en adjudicar su registro, control, inspección y sanción y tribunal de ética a una Asociación, Colegio, Sociedad, Cámara de la PH, Junta, etc... como existen para los contadores, ingenieros o arquitectos, etc... O una cámara para la PH, estilo "cámara de comercio".

No solo es disciplinar a los administradores, se debe reglamentar su contratación y remuneración justa y digna por unidades a atender y estrato, que junto con la profesión de los Contadores, son el gremio que entrega mayores horas de trabajo intelectual y físico, de domingo a domingo, presencial y no presencial, a cambio de honorarios insuficientes, de mezquindad y casi que de penuria.

En un 98% los Administradores son contratados mediante Prestación de Servicios, aun cuando cumplen un horario, están subordinados y reciben un salario, tipificándose el Contrato de Trabajo según las sentencias judiciales recientes y en aumento; de los honorarios deben pagar su Seguridad Social.

Ese tipo de contratación era para un sistema contractual arcaico, cuando los Conjuntos no pasaban de 80 Unidades, hoy la sociedad y las ciudades cambiaron y con el desarrollo urbano presente y futuro, siempre son macro-proyectos o que pasan de 300 apartamentos o casas.

Con esa garantía laboral, no tendrían los Administradores-as, estar mal atendiendo más de tres Conjuntos al tiempo y prestándose para prácticas dolosas.

(Adicionar) ARTÍCULO 125°. Consejos Locales, Municipales, Distritales y Regionales de Propiedad Horizontal. Las actuaciones de estos Consejos reportaran sus resultados, conceptos y recomendaciones a la Secretaria Técnica de la PH adscrita al ministerio del Interior.



El Chasqui El Correo de los Incas

Señores Congresistas: gracias por su tiempo y espero seguir enviando algunas observaciones y si están de acuerdo ambientando desde ya los Encuentros Regionales.

“Pronto llegaran los días de Tiempos Nuevos, el renacer de la Salud, el Sosiego y la Vida”!