

00:00:02.234,00:00:05.234

Leonor Bazza Marquez: Buenas tardes Leonor Bazza, Miembro de la Cumbre de Propiedad Horizontal, para participar en la reunion.

00:00:58.770,00:01:01.770

leonardo patino: Buenos dias a todos. Leonardo Patiño, miembro de la Cumbre de Propiedad Horizontal.

00:01:15.879,00:01:18.879

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Buenos dias

00:01:24.940,00:01:27.940

Horacio Jaramillo Q.: Buenos días para todos Horacio Jaramillo Q .Municipio de Envigado Departamento de Antioquia.

00:01:27.560,00:01:30.560

Revista Propiedad Horizontal Colombia: presente la revista propiedad horizontal colombia

00:01:28.597,00:01:31.597

Zulma Suarez: Buenos días

00:01:44.178,00:01:47.178

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Buen día!! Un saludo a todos y gracias por estar acá!

00:02:56.919,00:02:59.919

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Administradora y ciudadana de propiedad horizontal Localidad de Kennedy 3115137724

00:02:59.899,00:03:02.899

Carlos German Navas Talero HR: Buenos das avas presen

00:03:07.273,00:03:10.273

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Buen día para todos

00:05:12.754,00:05:15.754

Juan Camilo Herrera: Buenos días para todos y todas. Jairo Herrera Diaz, copropietario de Conjunto Residencial

00:06:43.729,00:06:46.729

Conjunto Residencial Terreno Verde: buenos dias me pueden compartir el poryecto de ley

00:07:47.552,00:07:50.552

porteria batara: Un ssludo desde el Eje Cafetero Nestor Hoyos Batara Parque Central PH

00:08:21.742,00:08:24.742

Comisión Primera: Bueno días, este es el enlace para descargar el Proyecto:
<https://www.camara.gov.co/sites/default/files/2020-08/P.L.301-2020C%20%28PROPIEDAD%20HORIZONTAL%29.docx>

00:08:34.022,00:08:37.022

Maria Consuelo Triana: Buenos días para todos los participantes. Consuelo Triana Consejera Local propiedad horizontal Ciudad Bolivar y delegada Consejo Distrital

00:08:55.918,00:08:58.918

Comisión Primera: se encuentra publicado en la página web www.camara.gov.co y en la Gaceta del congreso 714 de 2020

00:09:32.357,00:09:35.357

daniel vasquez franco: Buen dia, un saludo para todos, desde Fedelonjas, deseándoles una extraordinaria semana.

00:09:49.348,00:09:52.348

carlos alberto unigarro paz: Carlos Alberto Unigarro Paz del Ministerio de Justicia y del Derecho, buenos días, estoy conectado

00:10:02.381,00:10:05.381

ofelia betsabe barros garcia: Buenos días Ofelia Barros, presente

00:10:13.940,00:10:16.940

Sandra Forero: Buenos días. Sandra Forero, Presidente de CAMACOL, presente.

00:10:17.981,00:10:20.981

COORDINACION CAPH BOGOTA: El Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogota saluda cordialmente.

00:10:25.505,00:10:28.505

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Un saludo a todos y bienvenidos!! Gracias por estar acá!

00:10:32.868,00:10:35.868

CORPORACION PH: Diana Carolina Ruiz Muñoz Directora ejecutiva de la ACEPH

00:10:35.100,00:10:38.100

Edwin Zarto: buenos días liga de consumidores propiedad horizontal Bogotá, presente

00:10:52.981,00:10:55.981

Dirección Acecolombia: Cordial saludo. Carlos Betancourt, Director Ejecutivo de ACECOLOMBIA.

00:11:34.575,00:11:37.575

María Camila Zambrano Parra: Buen día para todos, el Director Alexander Reina del IDPAC se conecta en unos minutos. Muchas gracias.

00:13:22.381,00:13:25.381

Jorge Enrique Hernández: Jorge Enrique Hernández presente

00:13:30.689,00:13:33.689

Beatriz Elena Garcia Franco: Gracias por esta oportunidad Beatriz Garcia en nombre propio desde IBAGUE.

00:13:41.584,00:13:44.584

Horacio Jaramillo Q.: Horacio Jaramillo Q Tecnologo en Gestion de Propiedad Horizontal ,Consejero del Concejo Territorial del Municipio de Envigado en representación del Sector de Unidades Residenciales y todo lo relacionado con Propiedad Horizontal. Deseo intervenir.

00:14:31.965,00:14:34.965

Eliana Restrepo Yepes: Buenos Dias, Eliana Restrepo Yepes, asesora en materia de propiedad horizontal. Deseo intervenir. Gracias!

00:14:34.261,00:14:37.261

Comisión Primera: Transmisión en directo por YouTube: <https://youtu.be/BEoQahBBHp0>

00:14:51.537,00:14:54.537

Teresa Leyva: Buenos días y gracias por la invitación

00:15:12.713,00:15:15.713

Maria Gladys Arenas Usme: Buenos días gracias por la invitación, soy tecnólogo SENA en Administración de la propiedad horizontal. muchos éxitos.

00:17:44.397,00:17:47.397

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Pehvles Lorena Carvajal Sanchez Aprendiz del SENA en Tecnologia de Gestion de la Propiedad Horizontal. Agradecida con el Representante por escuchar las iniciativas de la ciudadanía e impulsar la reforma de la ley 675 de 2001.

00:17:46.046,00:17:49.046

Francisco Bedoya: Buenos días

Francisco Bedoya

Tengo un mensaje del Director del Sena frente al proyecto de Ley

00:18:19.122,00:18:22.122

Diana Mora: Dra. Amparo y Honorables Representantes, del Ministerio TIC esta conectado el Dr. Marco Sanchez de la Dirección de Gobierno Digital del Ministerio.

00:18:24.744,00:18:27.744

Isaac Martín: Buenos días señores Representantes y compañeros soy Tecnóloga de Propiedad Horizontal y tengo varias inquietudes textualmente estoy interesada en la participación

00:19:57.783,00:20:00.783

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Por favor 3 minutos es muy poco, no se dice nada. POR QUE NOS NOS DAN 5 MINUTOS A LAS ORGANIZACIONES DE PH-GRACIAS-

00:20:35.366,00:20:38.366

Mauricio Rodríguez Gaitán: Buenos Dias, respetuoso saludo a los Congresistas y asistentes a resta audiencia publica de mi parte y a nombre de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.

00:20:52.347,00:20:55.347

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Ustedes dijeron que querían escucharnos, por favor denos los 5 minutos.

00:20:54.627,00:20:57.627

Eve Polanco: Buenos días queremos participar con un aporte que consideramos valioso para este proyecto de ley , no sin antes expresar nuestros agradecimientos por la invitación a compartir las experiencias que fortalecen esta ley. EVE POLANCO BECERRA - GERENTE 1 -SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD.

00:21:27.210,00:21:30.210

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Buenos días, gracias por el espacio

00:22:15.610,00:22:18.610

Edgar Goyeneche: Muy buenos días a tod@s..Edgar Goyeneche Muñoz Mesa Nacional de Propiedad Horizontal Bogotá... Para solicitar la palabra..mil gracias..

00:22:36.018,00:22:39.018

JUAN DIEGO DIAZ: Si es posible solicito una intervención de aporte

00:22:56.506,00:22:59.506

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Estanislao Rozo RCI Inmobiliarios - Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

00:22:56.789,00:22:59.789

JUAN DIEGO DIAZ: Muchas gracias por permitirnos participar

00:23:01.399,00:23:04.399

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Buenos días, a los Honorables Congresistas y a todos los asistentes a esta audiencia. Nancy Jeannette Espinosa Hurtado, Consejo Local de Propiedad Horizontal localidad de Usaquen.

00:23:39.103,00:23:42.103

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Gracias por el uso de la palabra, valiosos minutos

00:23:45.561,00:23:48.561

JUAN DIEGO DIAZ: Juan Diego Díaz - AssistPro SAS- empresa asesora de PH residencial

00:23:52.015,00:23:55.015

carlos alberto unigarro paz: Buenos días, reiterando que Carlos Alberto Unigarro Paz, del Ministerio de Justicia y del Derecho, delegado para intervenir en esta audiencia.

00:23:53.154,00:23:56.154

Londer Camargo: Muy buenos días, ante la cantidad de personas que desean intervenir, quiero por este medio solicitar que se incluya las responsabilidades que las distintas instancias del gobierno de la copropiedad (Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración, Administradores,) y demás ocupantes de las copropiedades (propietarios, arrendatarios, personal de vigilancia, aseo y mantenimiento) tienen en la gestión integral de riesgos que tiene la copropiedad.

00:23:57.965,00:24:00.965

Luz Dary Carcamo Bernal: Buenos días. Luz Dary Carcamo, en representación de APH SAS Barranquilla

00:24:11.177,00:24:14.177

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Participar

00:24:18.241,00:24:21.241

José Vicente Velandia Amaya: Buen día. Una sugerencia para los participantes: NO MAS SALUDOS. Ya se hicieron al inicio. Gracias.

00:24:33.469,00:24:36.469

Janeth Huertas Bohorquez: LA C3NACI
LA CUMBRE NACIONAL DE PH PRESENTE

00:25:00.887,00:25:03.887

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Buen día, agradecemos este espacio, el proyecto tiene aspectos muy importantes que resuelven algunas dificultades que no eran de fácil solución en el régimen de la ley 675.

00:25:24.303,00:25:27.303

María Camila Zambrano Parra: Por favor les agradecería me pudieran confirmar en qué orden quedó la participación del Director Alexander Reina del IDPAC.

00:25:34.387,00:25:37.387

nancy jeannette Espinosa Hurtado: eso también se logra buscando la profesionalización de la Propiedad Horizontal.

00:25:48.869,00:25:51.869

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Buenos Días Para todos por parte de B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD, en cabeza de la dirección jurídica, agradecemos este espacio de participación para la propiedad horizontal.

00:26:42.881,00:26:45.881

ECQ: Buenos días. Se debe REGLAMENTAR la Ley 675 y complementar y reformar puntualmente algunos artículos. Crear organismos de registro, control y sancionamiento o juzgamiento de los órganos de administración y control de la Propiedad Horizontal

00:26:47.255,00:26:50.255

Francy Edith Tafur devia: Dirección Regional Servilónjas Tolima. Presente

Francy Edith Tafur Devia

00:26:58.777,00:27:01.777

Su inmobiliaria Robert Vargas Colombia: La forma de gestionar bienes comunes de uso exclusivo, la gestión financiera, la gestión de la copropiedad por etapas o niveles, las condiciones de entrega inicial de los proyectos.

00:27:48.617,00:27:51.617

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: BUen dia pido la PALABRA

00:28:58.670,00:29:01.670

JUAN CARLOS MONTOYA: SALUDOS DR. MOLANO DESDE MEDELLIN

00:29:47.780,00:29:50.780

Juan Fernando Pulgarin Acosta: Soy Juan PULGARIN de FENALCO ANTioquia. Saludos

00:30:31.517,00:30:34.517

Jaime Baute: Pido palabra

00:31:16.796,00:31:19.796

RedCiudadana PH germán BullaMontaña: buen día, para todos ... Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, 16 años promoviendo Una Política Ciudadana de Estado de Propiedad Horizontal. Germán Bulla Montaña

00:32:18.866,00:32:21.866

Teresa Leyva: Quisiera saber dónde consigo el proyecto o como hago para obtenerlo.

00:32:32.330,00:32:35.330

Eve Polanco: SOLICITO LA PALABRA, MUCHAS GRACIAS

00:32:39.074,00:32:42.074

Carlos Tobon: Por favor, si me pueden dar la palabra. CARLOS TOBON Bogotá.

00:32:42.504,00:32:45.504

liz triana: Link Point Inmobiliarios SAS presente

00:33:55.606,00:33:58.606

ECQ: Esperanza Camacho, propietaria y fiscal Aso. Mesa Ciudadana de P.H. Miembro comité P.H. FEDELONJAS. Buenos días. Se debe REGLAMENTAR la Ley 675 y complementar, actualizar y reformar puntualmente algunos artículos. Crear organismos de registro, control y sancionamiento o juzgamiento de los órganos de administración y control de la Propiedad Horizontal

00:34:10.416,00:34:13.416

María Eugenia franco Pérez: servilonjas tiene también programas de capacitación muy buenos

00:34:51.212,00:34:54.212

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su parágrafo crea solidadidad en una obligación dónde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante.

00:36:10.199,00:36:13.199

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: buenos dias mucho gusto alvaro beltran amortegui

00:36:13.949,00:36:16.949

juan tejeiro: En Icata 1 en la ciudad de Bogotá, se hace impresionante el manejo de la ley de PH y del la ley 195. un manejo denigrante que daña la convivencia y hace imposible la paz. En Icata 1, hemos encontrado corrupcion, conflicto de intereses y amenazas contra la integridad fisica de las personas que respetuosamente exigen sus derechos a la informacion clara en cuanto a las finanzas y contratos, Soy Juan Tejeiro Medina, propietario en ICATA 1, Carrera 14 Bis-153-81 en Bogotá

00:37:12.661,00:37:15.661

carlos abisambra: Buen día, Quisiera intervenir.

00:37:14.109,00:37:17.109

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Se debe a través de esta reforma profesionalizar, si se busca darle un mejor desarrollo del Administrador, no es posible que se imputen tantas responsabilidades a los administradores y solo se solicite un curso de 12 0 horas, hay que recordar que el Administrador es un Gerente de propiedad Horizontal, la propiedad horizontal se debe como una pequeña, mediana o gran empresa dependiendo de su presupuesto.

00:37:15.030,00:37:18.030

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: buenos dias mucho gusto le habla Alvaro Beltran Amortegui

00:37:51.313,00:37:54.313

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: pregunto si se me va a dar la oportunidad de hablar como lo he solicitado

00:37:58.464,00:38:01.464

Alberto Vargas: La Ley 675 nunca menciona al señor Contador y le adjudica toda la responsabilidad de la contabilidad del conjunto al Administrador. Nunca el Administrador podrá ser el Contador porque no puede ser juez y parte. Sugiero introducir la figura del Contador asignándole explícitamente sus responsabilidades en la PH.

00:39:34.130,00:39:37.130

Isaac Martín: Mi punto textual se han contemplado en el Proyecto el pago de las expensas a las personas que tienen reservas del Patrimonio Familiar y pasan los años y no pagan las cuotas de Administración? hay alguna medida que los obliguen a cancelar, para no afectar los Presupuestos en los Conjuntos .

00:40:42.194,00:40:45.194

José Vicente Velandia Amaya: De acuerdo con la opinión de Alberto Vargas: Se debe contemplar en la nueva Ley complementaria la RESPONSABILIDAD que le debe asistir al Contador y no exclusivamente en cabeza del Administrador.

00:41:44.955,00:41:47.955

COORDINACION CAPH BOGOTA: Gracias a la Dra. Sandra Forero y Dr. Daniel Vasquez por sus intervenciones. CAPH BOGOTA

00:41:46.944,00:41:49.944

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: El señor Jorge Enrique Hernandez me cede su intervencion requerimos saber si es posible

00:42:00.681,00:42:03.681

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

00:42:52.336,00:42:55.336

pedro martin letrado duran: pedro letrado puedo participar una pregunta nomas

00:43:15.213,00:43:18.213

ECQ: De acuerdo totalmente con exposición Daniel Vásquez. Exposición juiciosa y obedece a las necesidades de los propietarios para quienes la LEY debe proporcionar seguridad en la administración de sus expensas para cumplir con el derecho constitucional de VIVIENDA DIGNA cuando se tienen normas que aseguren áreas comunes debidamente mantenidas, conservadas y que ofrezcan seguridad a unidades privadas. El legislador debe tener presente que se trata de ley que ampara VIVIENDAS DIGNAS y DINEROS SOCIALES

00:46:55.196,00:46:58.196

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: De acuerdo con lo que dice Dirección Acecolombia

00:47:18.436,00:47:21.436

Doris Forero: Se debe hacer una ley exclusiva para PH residencial y mixta. Y otra para otros casos no residencial

00:47:27.089,00:47:30.089

Fernando Estupiñan Vargas - MINCIT: Buenos días par tod@s, reporto participación desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Fernando Estupiñan Vargas - Director de Análisis Sectorial y Promoción

00:47:59.189,00:48:02.189

nancy jeannette Espinosa Hurtado: PIDO LA PALABRA, CONSEJO LOCAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIDAD USAQUEN , NANCY JEANNETTE ESPINOSA HURTADO

00:48:11.673,00:48:14.673

juan tejeiro: El gran problema de estas leyes es el enredo y la complicacion para acceder a las relaciones de gastos, la ley 675 es tan incompleta que permite se convierta en un negocio de corrupcion y conflictos de intereses

00:48:15.313,00:48:18.313

APH S.A.S: Buen punto de ACECOLOMBIA

00:48:20.397,00:48:23.397

ingrid Hernandez: Excelente intervencion.

00:48:29.601,00:48:32.601

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Muchas gracias!!

00:48:39.605,00:48:42.605

HUVER RAMOS: Perfecto acecilombia

00:48:52.379,00:48:55.379

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

00:49:04.087,00:49:07.087

SANTANDER BARRAZA: Pido la palabra en nombre del colegio de administradores de propiedad horizontal de Barranquilla

00:49:16.581,00:49:19.581

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: En qué email podemos radicar nuevas observaciones para enriquecer esta tarea?

00:49:26.389,00:49:29.389

SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza

00:49:32.121,00:49:35.121

SANTANDER BARRAZA: Pido la plabea

00:49:35.805,00:49:38.805

SANTANDER BARRAZA: Palabra

00:50:12.385,00:50:15.385

COORDINACION CAPH BOGOTA: Por favor escuchar al Dr. Santander Barraza.

00:51:05.743,00:51:08.743

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Las multijuntas son:TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CAPITULO I De la Multijunta ARTÍCULO 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien

00:51:13.037,00:51:16.037

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: seria bueno que lean

00:51:44.659,00:51:47.659

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su párrafo crea solidadidad en una obligación dónde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante. Robert Vargas Suinmobiliaria, Cámara Cacional Inmobiliaria.

00:52:53.006,00:52:56.006

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad,.

00:52:58.585,00:53:01.585

ECQ: Se debe limitar el número de unidades privadas que bajo una misma copropiedad de P.H. para que un administrador, persona natural o por delegatura de una entidad administradora, pueda tener. Actualmente hay administradores que a un mismo tiempo aceptan o son obligados a "administrar" dos o más edificios, conjuntos o unidades cerradas.

00:53:20.546,00:53:23.546

Alberto Vargas: Las reuniones de segunda convocatoria, hoy en día están sujetas a que se debe realizar el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial y por si fuera poco debe ser a las

8:00 PM. Sugiero que estas condiciones se deben eliminar permitiendo una flexibilización y libertad en el manejo del tiempo para realizar la reunión de segunda convocatoria.

00:54:12.220,00:54:15.220

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

00:54:15.103,00:54:18.103

Administración Centro Comercial Paragüitas: muy importante debido a que las propiedades horizontales son sin animo de lucro exonerarlas de presentación y pagos de RETEICA nivel MUNICIPAL.

00:55:06.370,00:55:09.370

Alexandra B: Se necesita con urgencia una entidad como UNA SUPERINTENDENCIA... Para poder presentar las PQR de los propietarios de los dolientes... Se ven y se viven muchos abusos por parte de administradores y de consejeros. Ignorando a la asamblea...

00:55:21.515,00:55:24.515

José Vicente Velandia Amaya: La reunión de segunda convocatoria debe ser una hora después de la convocatoria, el mismo día, para respetar la asistencia y el tiempo de los que SÍ participaron.

00:55:53.857,00:55:56.857

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Las normas civiles y comerciales hacen referencia a las obligaciones del administrador, el código de convivencia a las relaciones entre las personas con su debida modelacion sancionatoria. Será que seguimos reglando lo ya reglado? Porque no impulsar a que la justicia realmente opere, en manos de las alcaldías la vigilancia? Con que recursos?....

00:56:03.571,00:56:06.571

juan tejeiro: Es tan necesario que la ley aclare las responsabilidades de los miembros de un consejo de administracion que aparte totalmente que y quién. en mi conjunto estamos amarrados por la serie de procesos que debemos tomar para acceder a la atencion e información y si se logra pasar ese muro. la señora de la administración nos toma por acoso o abuso y ley de la mujer y si seguimos reclamando...ley para tercera edad. son un monton de modificaciones que deben hacerse que , es preferible derogar y crear u

00:56:35.674,00:56:38.674

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Tú

10:48

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

00:56:54.261,00:56:57.261

pedro martin letrado duran: Solicito se nos envie ese proyecto al corrrero para que sea bien analizado gracias

00:57:37.937,00:57:40.937

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: 1. Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad. MUY BIEN

00:57:45.598,00:57:48.598

"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Representante, solicito aval para tramitar la Emisora por la emisora Radio Medina Stereo, emisora de la PH

00:58:33.120,00:58:36.120

Administración Centro Comercial Paragüitas: muy buenos dias es urgente presentar alivios a las copropiedades ya que ellos cargan muchas responsabilidades del gobierno, como lo es la seguridad, aseo alumbrado publico y demas.

00:59:01.015,00:59:04.015

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 61º. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.
2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.
3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración.
4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. MUY BIEN

00:59:07.610,00:59:10.610

Teresa Leyva: Quisiera dejar las siguientes inquietudes:

1_ la propiedad horizontal es una organización privada de todo, para el estado menos para pagar impuestos.

2-la propiedad horizontal es un modelo de vida que ya llega a un 75% donde no se ha tenido en cuenta los diferentes estratos que allí convergen hay copropiedades que sus viviendas son de 37 metros cuadrados para una familia de 4 o 5 personas, requieren de una normatividad diferente ellos no deben ser privados;

00:59:11.659,00:59:14.659

John Jairo Rendon: La Ley debe contemplar tarifas a cobrar por los administradores de Propiedad Horizontal. Adicionalmente el Administrador bien sea persona natural o jurídica, debe ser Profesional universitario

00:59:39.917,00:59:42.917

Alberto Vargas: Atendiendo que la PH es sin ánimo de lucro esta figura debería ser objeto de consideración, por las empresas prestadoras del servicio de telefonía e internet, de tal forma que sus tarifas con respecto a la PH fueran las mismas del régimen residencial.

01:00:27.835,01:00:30.835

APH S.A.S: EN mi condición de Representante del GREMIO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PH - GNAPH consideramos de suma importancia definir la IDONEIDAD del Administrador. Es urgente teniendo en cuenta el crecimiento de la PH en Colombia y la importancia de esta en la economía del país. De igual forma y de importancia es la obligatoriedad de la formación en vivir en PH de cada propietarios que ingrese al régimen de PH, sea esta condición necesaria para la entrega del inmueble.

01:00:41.472,01:00:44.472

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: los comités de convivencia NO tienen facultades sancionatorias.

01:00:56.683,01:00:59.683

José Vicente Velandia Amaya: Hay que precisar las funciones del Consejo de Administración, la realidad hoy es que los Consejos en su gran mayoría son COADMINISTRADORES le ordenan que hacer al administrador incluso desconociendo el presupuesto aprobado en Asamblea General. Se tiene un concepto errado que el Consejo de nombra para HACER obras, al punto que se les juzga porque NO hicieron nada.

01:01:18.102,01:01:21.102

HUVER RAMOS: Buen día para todos mi gran preocupación y solicitud de manera respetuosa es que se pueda incluir en la ley que para conjuntos residenciales de gran volumen de unidades residenciales sean representadas por algún dueño por piso o por torres

01:02:19.152,01:02:22.152

aserph sas: Importante reglamentar la función de las constructoras para que sean claras al momento de vender las unidades de vivienda o comerciales para que el comprador conozca a que tiene derecho y cuales son sus limitaciones, así se minimizan los conflictos generados por el desconocimiento de sus limitaciones

01:02:33.284,01:02:36.284

Juan Tejeiro: Yo Juan Carlos Tejeiro, creo que es tan importante la ley de Ph, que deben generarse inclusive, un instituto especial para administrar dicho cumplimiento junto a un ejecutivo pues, es en la vivienda donde se comparte la vida y la paz de los propietarios e incluir que en pandemias se genere la micro empresa. Verdaderos carteles de corrupción han permitido con estas leyes débiles que hasta candidatos en campaña se allegan a las propiedades para hacer sus promesas y aliarse con los administradores

01:03:07.380,01:03:10.380

Su inmobiliaria Robert Vargas Colombia: Hay un asunto que aún no se resuelve, es la falta de respuesta como estrategia de cansar al reclamante dentro de la ley, o simplemente para llevarlo a que tenga más cargas y se vea obligado a pagar más y quedarse callado, útil sería limitar el tiempo de respuesta con una sanción a la administración que aplica esta táctica, por ejemplo el silencio administrativo positivo a favor del reclamante.

01:03:27.165,01:03:30.165

aserph sas: Definir también las limitaciones éticas que tiene un propietario para formar parte de un consejo de administración

01:04:15.374,01:04:18.374

Irma Gonzalez: Buenos días como lo manifestó Carlos betancur se debe incluir un capítulo para los centros comerciales que funcionamos como propiedad horizontal

01:04:44.066,01:04:47.066

Alexander Reina Otero: En nombre del IDPAC estará Maria Camila como asesora de Dirección del IDPAC atenta a todas las observaciones

01:04:47.794,01:04:50.794

Servicios P.H Gerson Lozano Galindo: Es muy importantes que esten claras las funciones de los consejeros de administracion para que no abusen o coadministren

01:05:05.406,01:05:08.406

ECQ: Señor legislador, este sistema y sus actuales y futuros usuarios deben ser informados detalladamente en todo aquello que implica vivir en Propiedad Horizontal. Se deben aminorar los problemas Frente al desconocimiento de obligaciones que se adquieren cuando se compra en P.H. Si bien es cierto la P.H. es de carácter privado, es la P.H. una disposición del Establecimiento su existencia.

01:05:06.283,01:05:09.283

Maria Gladys Arenas Usme: Por favor que se agregue al proyecto de ley un alivio en pago de impuestos en la Dian entre otros, a las copropiedades que den la oportunidad a administradores por profecion que tengan solvencia de idoneidad en propiedad horizontal ya que aun que SOY TECNOLGO SENA en administracion de propiedad horizontal, diplomado, congresos, conversatorios, simposios, estudios con el IDEPAC Y la universidad nacional el ley 1801 de policía y convivencia en ph, servicio al cliente, primer respondiente en salud,

01:05:48.250,01:05:51.250

Juan To: Importante participación de usuarios PH, no solo gremios!

01:05:56.644,01:05:59.644

Manuel Pinzón Sánchez: Señor presidente de esta audiencia y la ciudadanía a que horas podemos participar

01:06:01.096,01:06:04.096

José Vicente Velandia Amaya: De acuerdo con ASERPH: se debe definir en las unidades de varias torres quien la representaría, puesto que una Asamblea General de 200 o más personas es inmanejable y se aprovecha esta circunstancia para cometer arbitrariedades.

01:06:24.994,01:06:27.994

Teresa Leyva: En propiedad horizontal, los problemas más graves nacen en su mayoría por cartera morosa; es allí donde vemos como el Estado nos impone ciertos costos que al contrario de haya la competencia en servicio y precio nos impone que se pague no menos de igualmente obliga a contratar un seguro que nadie le obliga a cumplir con lo contratado, es un dinero perdido.

01:06:26.744,01:06:29.744

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

01:06:37.417,01:06:40.417

BELLA TERRA P.H: Buen día, importante dejar clara la función de los curadores y oficinas de planeación, de reconocer los acuerdos establecidos en reglamento de propiedad Horizontal

01:06:54.415,01:06:57.415

Maria Gladys Arenas Usme: entre otros nos exigen años de experiencia y no nos dan la oportunidad gracia y muchos éxitos.

01:07:11.088,01:07:14.088

BELLA TERRA P.H: Siempre que no contraríen las normas urbanística

01:07:36.355,01:07:39.355

José Vicente Velandia Amaya: Hay que dar prioridad a quienes NO somos representantes de gremios, sino simple copropietarios con inquietudes que nos está afectando.

01:08:02.430,01:08:05.430

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: buenos dias a todos

01:08:59.296,01:09:02.296

APH S.A.S: Otro punto importante y que no se puede desconocer es la urgencia de formación a los servidores públicos en materia de PH y resolución de conflictos

01:09:16.121,01:09:19.121

Administración Centro Comercial Paragüitas: FUNDAMENTAL LIBRAR DE RESPONSABILIDADES TRIBUTARIAS A LAS COPROPIEDADES.

01:10:05.881,01:10:08.881

claudia zuluaga: la Doctora Hilda serai bueno que estudiara mejor la reforma no concreto nada, muy debil su concepto para ser alguien en representacion del ministerio interior.

01:11:03.057,01:11:06.057

ECQ: SE DEBE CAPACITAR A POSIBLES USUARIOS DE P.H.

01:11:05.843,01:11:08.843

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Hay un asunto que aún no se resuelve, es la falta de respuesta como estrategia de cansar al reclamante dentro la ph, o simple mente para llevarlo a que tenga mas cargas y se vea obligado a pagar más y quedarse callado, útil sería limitar el tiempo de un respuesta con una sanción a la admon que aplica está táctica, por ejemplo el silencio administrativo positivo a favor del reclamante

01:11:16.772,01:11:19.772

APH S.A.S: El aporte economico de la PH a la economía del País es cada día más creciente. A manera de ejemplo en donde existia una vivienda unifamiliar que aportaba al impuetso predial (x) suma, ahora se encuentra una edificación multifamiliar que aporta (x) suma elevada a la n veces

01:11:31.620,01:11:34.620

Janeth Huertas Bohorquez: Dra Hilda es lo que estamos haciendo en la mesa nacional de ph

01:11:54.110,01:11:57.110

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: Es muy importante tener cuidado con las sanciones, su individualización si bien con tino se define que se puede sancionar al ocupante (art 84), el artículo 96 en su párrafo crea solidaridad en una obligación dónde el propietario no fue parte, y no debería serlo la conducta sancionada es del ocupante. Robert Vargas Suinmobiliaria, Cámara Cacional Inmobiliaria

01:11:54.841,01:11:57.841

José Vicente Velandia Amaya: Hay que tener en cuenta en esta Ley una entidad que controle la PH, puede ser la SUPERINTENDENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

01:12:01.727,01:12:04.727

aserph sas: Importante que se ponga en practica lo expresado por la doctora Hilda, la creacion de los consejos locales y lis consejos distritales permite una participacion activa de los actores de la prooiedad Horizontal con las autoridades en cada region del pais, en razon a que normalmente las autoridades tienen muy poco conocimiento de la normativa de la Propiedad Horizontal

01:12:10.300,01:12:13.300

bycaltagerenciasas Alta gerencia: El ministerio del interior sefun el artículo 126 ya posee un borrador de un proyecto de reglamentación frente al Consejo Nacional de propiedad horizontal.

01:12:12.834,01:12:15.834

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: CAPITULO III

Órganos de Administración y Gobierno

ARTÍCULO 89°. Órganos de Gobierno. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias:

1. Las Asambleas de Copropietarios de cada una de las propiedades horizontales que conforman la unidad inmobiliaria.
2. La Multijunta estará confirmada por un representante escogido por cada una de las copropiedades que integran la unidad inmobiliaria la cual adoptará las decisiones y ejercerá las atribuciones previstas en el reglamento de la respectiva Uni

01:12:16.864,01:12:19.864

GERMAN MOLANO BAQUERO: Dra Hilda saludo desde el CAPH BOGOTA

01:12:32.705,01:12:35.705

juan tejeiro: Juan Carlos Tejeiro Medina, Hcer leyes con lenguaje inclusivo y no solo leyes para que las entiendan los abogados y contadores unicamente, un abogado a escribe y solo la entiende el y el millon de ciudadanos co propietarios quedamos mudos por no entender o desconocer el derecho

01:13:03.032,01:13:06.032

BELLA TERRA P.H: Limitar la participación de los Consejeros en la contratación de la Copropiedad

01:13:12.960,01:13:15.960

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante uscategui como medio comunitario y representantes egresados de la carrera de propiedad horizontal del SENA , solicitamos la palabra , gracias nos puede indicar en que turno estaríamos

01:13:32.451,01:13:35.451

jairo arciniegas: Es importante que se deje en todas las coopropiedad que quien nombre el administrador sea la asamblea ya que en muchas se nombra a personas que se quedan anclandas y no cumplen con su obligaciones

Entonces que en todas la asamblea los nombre

01:13:37.664,01:13:40.664

GERMAN MOLANO BAQUERO: Bella Terra, dio en el clavo.

01:13:53.859,01:13:56.859

DIANA CAROLINA RUIZ MUÑOZ: 45555

01:14:17.846,01:14:20.846

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 96°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese la plataforma digital del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, a cargo del Ministerio del Interior, 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. Sin embargo

01:14:27.438,01:14:30.438

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Debe profesionalizarse la administración de la PH. Debe ser profesionales los administradores de PH.

01:15:03.664,01:15:06.664

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Dentro del proyecto se plantea el Registro Único de administradores, de la idoneidad, pero no le dan la importancia de la profesión, No pueden imputar a los administradores tantas responsabilidades que van desde la culpa leve hasta el dolo y se siga pensando en que sean de formación técnica, se debe considerar que se tiene además el manejo de grandes presupuestos y no solo eso sino el patrimonio de cada una de las unidades de vivienda y zonas comunes.

01:15:22.480,01:15:25.480

APH S.A.S: El registro único es fundamental, partiendo de la exposición de motivos que mancilló generalizando los administradores como delincuentes, no siendo esa la realidad, dada la existencia de una gran mayoría de administradores sobresalientes en la ejecución de su profesión mal llamada hoy oficio.

01:15:26.330,01:15:29.330

Teresa Leyva: En cuanto a las diferentes propiedades horizontales, existen propiedades horizontales abiertas y separadas, que son aquellas que las une de pronto por una pared, pero no comparten zonas comunes ni servicios comunes pero que han sido requeridas para paz y salvos ante negocios por vía notarial y procesos que nada tienen que ver con una cuota de administración

01:15:32.087,01:15:35.087

ECQ: Cuando se certifica bajo Normas se debe comprobar conocimiento y experiencia con AUDITORIAS que evidencien esos conocimientos y no con examencitos o certificaditos.

01:15:41.546,01:15:44.546

José Vicente Velandia Amaya: NO es práctico que el Administrador lo nombre la Asamblea General, es más fácil poner de acuerdo a 3 o 5 miembros del Consejo y no a 200 asambleistas.

01:16:13.269,01:16:16.269

GERMAN MOLANO BAQUERO: Al administrador debe designarlo la asamblea

01:16:24.424,01:16:27.424

Neli Alexandra Carvajal: buen dia mi nombre Neli Alexandra, soy propietaria y he tenido que vivir como los administradores, nos han robado millones de pesos. Se les ha demandado y fiscalia no ha realizado nada. Por eso importante el tener identificadas las personas que ejercen este oficio. Deben ser idoneos. Asi mismo exigir a los consejeros. Tenemos consejeros que no estan capacitados y llevan a la copropiedad a un deterioro y estos no son castigados...Estas personas manejan millones de pesos OJO

01:16:26.264,01:16:29.264

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: De acuerdo,

01:16:53.474,01:16:56.474

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Nosotros los administradores ya estamos registrados en varias entidades como camara de comercio, alcaldias, RUES, registro de informacion tributaria y RNT, REGISTRO Instrumentos publicos, etc

01:16:53.532,01:16:56.532

Servicios P.H Gerson Lozano Galindo: Gerson Lozano Galindo administrador de propiedad horizontal de cucuta, miembro agremiado de servilonjas telefono 3502778763

01:16:54.463,01:16:57.463

aserph sas: Seria importante que quienes por parte de las autoridades se encarguen de manejar la Propiedad Horizontal, reciban una capacitacion sobre la norma, incluyendo los alcaldes, para que pueda haber coherencia en la aplicacion de la ley

01:16:56.576,01:16:59.576

ECQ: José Vicente Velandia Amaya. También es más amañable por ser menos personas quienes eligen

01:17:13.554,01:17:16.554

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: La idea seria unificar estos registros.

01:17:54.787,01:17:57.787

APH S.A.S: DE acuerdo con el Dr GERMAN MOLANO, el administrador debe ser nombrado por la asamblea general de propietarios y de esa manera existirá democracia en su elección

01:18:04.806,01:18:07.806

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

01:18:09.960,01:18:12.960

juan tejeiro: Una ley que no funciona y no protege a los propietarios para que? debe crearse LA CATEDRA DE PROPIEDAD HORIZONTAL,

01:19:17.309,01:19:20.309

APH S.A.S: El Gobierno Colombiano está ne mora de expedir el decreto reglamentario de la Ley 675 de 2001 y de definri la idoneiadd del administrador de PH

01:19:21.738,01:19:24.738

nancy jeannette Espinosa Hurtado: como miden la Idoneidad del Administrador, es mejor profesionalizar

01:19:40.107,01:19:43.107

Jorge Enrique Hernández: registro si pero no así

01:20:26.069,01:20:29.069

Janneth Zuleta: Cordial Saludo, solicito autorización para intervenir.

Janneth Zuleta Gaviria, Vicepresidente del sector de Centros Comerciales de Fenalco Antioquia.

01:20:45.150,01:20:48.150

ECQ: nancy jeannette Espinosa Hurtado. Mediante auditorias en su campo de acción.

01:20:50.738,01:20:53.738

Teresa Leyva: Las multijuntas no es procedente debido a que el ordenador del gasto es la asamblea y esta contempla los gastos para el mantenimiento y sostenimiento de zonas comunes no para terceros, además la constitución contemple la libre asociación y aquí hay dos factores contradictorios un aporte para terceros y la vulneración a la libre asociación

01:20:51.396,01:20:54.396

Juan Tejeiro: pero la cátedra no solamente para quien quiere ser ADMINISTRADOR, una cátedra en colegios que enseñe algo tan importante como vivir feliz donde invirtió su dinero. La Ley 1 es un infierno por culpa de esa desigualdad en conocimiento de ley y no todos somos abogados o contadores y menos administradores de la propiedad horizontal

01:20:55.602,01:20:58.602

Jorge Enrique Hernández: como obtener la experiencia a exigir si se niega la oportunidad de adquirirla?

01:21:27.680,01:21:30.680

Neli Alexandra Carvajal: Si se deja estipulado solo que DEBEN TENER 5 AÑOS... Entonces las personas jóvenes que quieran desempeñarse no lo van a poder realizar... Lo que da como resultado que vamos a tener ATORNILLADOS A LOS MAS ANTIGUOS ADMINISTRADORES DE PH DEL PAIS... No están pensando que a futuro estamos creciendo en PH y vamos a NECESITAR PERSONAL NUEVO CON PROYECCION. Se percibe un INTERES MALO

01:21:49.761,01:21:52.761

Maria Consuelo Triana: Han sido muchos los vacíos, confusiones y no claridad en muchos aspectos de la ley 675, entre algunas

1. La creación de una entidad o Superintendencia de Propiedad Horizontal que regule, reglamente, apoye de manera eficiente a todos los que integramos la propiedad horizontal
2. Las personas que compren y habiten vivienda en propiedad horizontal, deben instruirse, conocer y capacitarse en la norma y en esto tienen mucho que ver las constructoras

01:21:51.447,01:21:54.447

ofelia betsabe barros garcia: Buenos días, Ofelia Barros presente

01:22:35.011,01:22:38.011

José Vicente Velandia Amaya: APH, si el Administrador lo nombra la Asamblea es un verdadero caos de hecho lo es la aprobación del presupuesto, el nombramiento del Consejo y del Comité de Convivencia, etc. por eso las Asambleas duran 8 y hasta 10 horas y finalmente por cansancio o falta de quórum se termina aprobando arbitrariedades. Eso de ser más democrático NO es determinante, ya fue democrático la elección del Consejo.

01:22:48.921,01:22:51.921

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

01:22:58.318,01:23:01.318

juan tejeiro: un departamento de administracion dedicado solo para esto e igual la especializacion en derecho, no hemos podido registrar demandas a los hallazgo financieros porque simplemente las estaciones de policia o CASAS DE PAZ Y ETC, no atienden mas que el maltrato o violaciones, por mas ley que se haga no hay como hacerla valer

01:23:24.515,01:23:27.515

Suinmobiliaria Robert Vargas Colombia: En los incumplimientos o faltas de los administradores es pertinente que el aparato judicial actual simplemente funcione, no se necesitan más entidades vigilantes municipales, haciendo lo que no han podido sectores que tienen recursos (aunque insuficientes) y trayectoria como jueces y fiscalía, deben desarrollar su trabajo, hay suficientes normas, no más entidades de vigilancia y control, no más burocracia innecesaria!

01:25:40.361,01:25:43.361

Alexandra B: Más control y exigencia los administradores. Parecen LA GUERRA DEL CENTAVO. Pues quieren obtener ingresos de 20 millones de pesos mensuales a costilla de administrar hasta 15 unidades. ALLÍ SÍ DEBERÍA DE HABER UN LÍMITE DE CUANTA UNIDADES PUEDE ADMINISTRAR.

01:25:40.706,01:25:43.706

Teresa Leyva: En la localidad de fontibon, el Consejo local de Propiedad horizontal nos capacitamos en conciliación para poder atender los problemas de convivencia y llegar así a la

propiedad horizontal sería muy bueno establecer en esta reforma es la inclusión de esos conciliadores para fortalecer los comités de convivencia

01:25:47.511,01:25:50.511

carlos alberto unigarro paz: Reiterando que Carlos Alberto Unigarro Paz, delegado del Ministerio de Justicia y del Derecho está esperando la oportunidad para intervenir

01:26:14.951,01:26:17.951

Manuel Pinzón Sánchez: VICTOR MANUEL PINZON SANCHEZ... VIMAPI SAS, CANDIDATO MESA POT SUBA ORIENTAL LOCALIDAD 11 SUBA. Reiteró solicitud para intervenir hecha 9.56 am. Gracias

01:26:33.317,01:26:36.317

RedCiudadaná PH germán BullaMontaña: Dr José Daniel López, quisiera saber a que hora tienen en lista mi Intervención ... Germán Bulla Montaña a nombre de la Ciudadanía de Residentes de Propiedad Horizontal ...

01:26:52.773,01:26:55.773

José Vicente Velandia Amaya: Sí se necesita una entidad de vigilancia, SUPERINTENDENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL exclusivamente, porque las "IAS" están atiborradas de denuncias y NO actúan quedando desprotegidos los copropietarios que le han vulnerado sus derechos.

01:27:27.233,01:27:30.233

juan tejeiro: deje mis apreciaciones y me retiro con mucha alegría por escucharlos y participar por escrito, mi numero celular es el 3106896800 y correo juantejeiro@yahoo.com, nuevamente esta charla no afecta a los propietarios ni buscan su proteccion, ninguno ha participado para protegernos ni propuesto soluciones para los habitantes que somos los que cargamos el peso de la injusticia, muchas gracia

01:27:32.415,01:27:35.415

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: El recibo de bienes comunes, generan dificultades desde el constructor, y es allí donde se debe enfocar el proceso del recibo y así poder subsanar las consecuencias que quedan a futuro para la copropiedad, propietarios y administradores ... se debe cumplir con todas las normas por parte de ese constructor y no implica la perdida de garantías al haberse hecho ese recibo

01:27:42.322,01:27:45.322

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 103°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación...

01:27:53.063,01:27:56.063

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Artículo 104°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:

01:28:01.516,01:28:04.516

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Art 9 de proyecto, se deberá indicar de forma clara cual es la capacidad por activa y facultades propias al momento de la inscripción del representante legal, pues los funcionarios de la alcaldía según la mi da 675 de 2001 no tiene la capacidad de realizar control de legalidad del componente de las actas de asamblea y así frenar el trámite de inscripción por no cumplimiento según el funcionario., el estado en la ley 675 de 2001 está obligado a expedir la reglamentación de la ley 675

01:28:04.066,01:28:07.066

APH S.A.S: Jose Vicente y por que no realizar una asambela con un solo tema La Elección del administador de PH?

01:28:44.968,01:28:47.968

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Los consejos de administración deberán tener una regulación más estrictas, pues la toma de desiciones por parte de este órgano colegiado debe regularse.

01:29:29.159,01:29:32.159

LORENA LOPEZ: Las personas que estamos administrando en Municipios donde el tema de Propiedad Horizontal es relativamente nuevo, no contamos con dependencias de la alcaldía con todo el conocimiento y experiencia para atender nuestras demandas procesales, documentales, de convivencia, etc y sobre todo en la parte de control, revisoría y auditoría a las constructoras. Tampoco se tiene un control y claridad en cuanto a las obligaciones tributarias q tienen las propiedades horizontales

01:29:34.604,01:29:37.604

SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza del Colegio de ADMINISTRACIÓN de propiedad horizontal de Barranquilla, para dejar constancia de los siguientes puntos: es necesario que el proyecto establezca un mecanismo de formación de lo nuevos propietarios, no solo a los administradores y miembros del consejo. Estamos en un proceso de transición donde las personas se están mudando a PH, y vienen con cero conocimiento, y desinformación. Que esa formación sea una exigencia para vivir o comprar.

01:29:35.826,01:29:38.826

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Los requisitos para ser administrador de ph, debe cubrir a personas naturales y jurídicas, teniendo cada una requisitos propios según la ph a la cual se está postulando o donde ejercerá su cargo.

01:29:47.857,01:29:50.857

José Vicente Velandia Amaya: Disculpa APH, si nos asisten a la Asamblea General Ordinaria, casi nunca hay quórum, mucho menos convocar OTRA asamblea para nombrar administrador eso NO es viable NI práctico.

01:30:18.443,01:30:21.443

GERMAN MOLANO BAQUERO: Dr. Barraza tiene la razon

01:30:19.427,01:30:22.427

APH S.A.S: La Calidad de vida en la PH la determnan los propietarios

01:30:37.316,01:30:40.316

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Se deben regular las ph mixtas donde se exija un componente porcentual mínimo para que se configure. La función social de la PH no puede estar fuera de esta reforma.

01:31:03.317,01:31:06.317

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Las tarifas de las empresas de vigilancia deberán contar según el estrato y número de unidades.

01:31:05.382,01:31:08.382

Diego Mauricio Sierra Arango: Diego Mauricio Sierra Arango, para participar

01:31:28.057,01:31:31.057

GERMAN MOLANO BAQUERO: Muy bien Dr. Goyeneche

01:31:34.300,01:31:37.300

bycaltagerenciasas Alta gerencia: El artículo 107 parágrafo.. La experiencia no sea de 5 años, sea de 2 años mínimo.

01:31:36.136,01:31:39.136

Neli Alexandra Carvajal: Me preocupa que solo las personas con 5 años de experiencia puedan participar. Ojo INTERESES DE UN GRUPO DETERMINADO

01:31:50.322,01:31:53.322

ECQ: El PLANO RECORD debe figurar dentro del artículo correspondiente a los contenidos del reglamento. Esfinalmente la realidad delo que sedebe recibir

01:31:52.450,01:31:55.450

"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Cordial saludo a todos los asistentes, se esta transmitiendo esta audiencia desde Radio Medina Stereo la emisora de la PH, por la www.radiosmedinastereo.com

01:32:18.460,01:32:21.460

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Tú

11:22

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ Buen dia pido la PALABRA

01:32:49.704,01:32:52.704

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Edgar muy bien expuesto el tema... concreto a esa necesidad especifica.

01:33:20.347,01:33:23.347

Jorge Enrique Hernández: registro si pero no asi

01:33:34.765,01:33:37.765

Juan To: solo intervención de gremios y asociaciones , No los verdaderos dolientes de PH. Residentes.!

01:33:47.460,01:33:50.460

Teresa Leyva: La entrega por etapas debe ser separada de las zonas comunes, los problemas no son asumidos por los de las últimas etapas por lo general los últimos no saben que fue lo prometido inicial

01:33:54.388,01:33:57.388

Leonor Bazza Marquez: Yo solicité desde temprano el uso de la palabra. Leonor Bazza desde Barranquilla...

01:34:36.303,01:34:39.303

bycaltagerenciasas Alta gerencia: En el campo tributario se mantenga el artículo 33 de la ley 675 de 2001 donde la ph no tiene la calidad de contribuyente de impuestos nacionales, así como de industria y comercio.

01:34:45.523,01:34:48.523

APH S.A.S: Los propietarios deben estar aqui presentes

01:35:15.346,01:35:18.346

Teresa Leyva: El la Alcaldía de fontibon a sido con tutelas y demás para poder expedir las representaciones legales

01:35:23.419,01:35:26.419

GERMAN MOLANO BAQUERO: Dra Diana, buen trabajo.

01:35:29.314,01:35:32.314

APH S.A.S: Dra leonor desde Barranquilla, estamos atentos a su intervención

01:36:23.103,01:36:26.103

Neli Alexandra Carvajal: SE NECESITA QUE LOS PROPIETARIOS SE INVOLUCREN MAS Y PARTICIPEN MAS. NO PODEMOS DEJAR EL DESTINO DE NUESTRO PATRIMONIO Y AÑOS DE TRABAJO EN MANOS DE UNOS CUANTOS. TOTALMENTE DE ACUERDO YO COMPRE PARA VIVIR EN RESIDENCIAL Y NO PARA VIVIR EN TURISMO. PARA ESO EXISTEN LOS HOTELES

01:37:05.429,01:37:08.429

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Dra Leonor desde Antioquia estamos atentos a la intervención, que es muy pertinente en este espacio.

01:37:12.747,01:37:15.747

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Hay que aclarar en el art. 45 lo del as reuniones no presenciales, puesto que hoy en día con esto de la virtualidad hay una confusión muy grande sobre el tema del quorum delibera torio y decisorio. es mejor dejarlo claro

01:37:28.228,01:37:31.228

Balcones CostaAzul: Soy Carmen Riascos Administradora PH. Edificio Balcones Costa Azul, deberían incluir los requisitos únicos para la expedición de la personería jurídica del edificio, dado que en la actualidad estos parámetros deben de la oficina jurídica de cada administración distrital de cada ciudad. Actualmente se están generando un cuello de botella con la expedición de estos certificados. Así mismo comprometer mas a las Alcaldía para que visibilicen mas este sector que bien importante.

01:37:49.252,01:37:52.252

Revista Propiedad Horizontal Colombia: solicitamos que se coloque un listado se coloque en pantalla como van las intervenciones y el orden gracias

01:38:19.909,01:38:22.909

APH S.A.S: Mientras no se logre involucrar a los ACTORES PRINCIPALES de la Ph, los propietarios lo que se haga no será con EQUIDAD

01:38:22.095,01:38:25.095

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Art 9 del proyecto se establezca el tiempo de expedición de la representación legal para el Administrador y de la persona jurídica, para que no sean traumático el recibido de una administración y se obstaculice el ejercicio normal de la PH y su representante legal, se solicitaría que se de en un lapso de 15 días calendario. .

01:38:43.223,01:38:46.223

Maria Consuelo Triana: Continuó

3. Las personas q asumen cargos administrativos se toman atribuciones arbitrarias, manejan a su antojo la ley, se ha acudido a muchas estancias y no se consigue claridad, ni apoyo

4. Apatía, indiferencia a participar en alguno de los órganos administrativos por parte de la comunidad del conjunto, sugiero q en esta reforma a la ley incluir motivaciones o incentivos de modo q lo participen responsable, transparente y honorables

01:39:29.193,01:39:32.193

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Es tan amable quiero saber cuando puedo tener la PALABRA , estoy muy atenta y quiero estar en la audiencia pero no quiero estar en el transporte cuando tenga que intervenir Gracias.

01:40:00.401,01:40:03.401

SANTANDER BARRAZA: Santander Barraza del Colegio de ADMINISTRACIÓN de propiedad horizontal de Barranquilla, para dejar constancia de los siguientes puntos: debe establecerse un mecanismo para controlar la idoneidad de los administradores, obligatoriedad de formación técnica, evaluación periódica y un consejo de ética, muchas de las falencias son más por falta de ética que por desconocimiento.

Otro punto es que se debe fortalecer los mecanismos expeditos para resolver los problemas de propiedad horizontal

01:41:10.770,01:41:13.770

GERMAN MOLANO BAQUERO: Muy bien Dr. Barraca de CAPH BARRANQUILLA

01:42:32.382,01:42:35.382

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Por favor denle la palabra a las comunidades, que son los principales dolientes sobre la vivencia en PH

01:42:38.978,01:42:41.978

APH S.A.S: EXCELENTE Dr Beltran

01:43:22.231,01:43:25.231

APH S.A.S: Afortunadamente usted que concoe al historia esta qui presnete.

01:43:28.331,01:43:31.331

APH S.A.S: conoce

01:43:38.790,01:43:41.790

Revista Propiedad Horizontal Colombia: hay que dejar participar a la comunidad no solo a los gremios y empresas de propiedad horizontal

01:44:09.370,01:44:12.370

ECQ: Álvaro Beltrán, pionero en asuntos y ca pacitación de P.H. Dede ser asesor de cabecera de cualquier proyecto deP.H.

01:44:12.931,01:44:15.931

Alexandra B: Se debe tener en cuenta que con tanto obligación que tiene la PH exigida por el gobierno y en bienestar de la comunidad, la PH va en la línea de IGUALDAD A UNA EMPRESA... Así que tenemos que visionar hacia ese punto. MANEJAR LA PH CÓMO UNA EMPRESA

01:44:22.673,01:44:25.673

APH S.A.S: En eso estamos de acuerdo, mientras no esten presnete los PROPIETARIOS nada que hacer

01:44:40.058,01:44:43.058

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Muy buena la participación de la Cumbre Nacional, a tono con el snetir, el analisis y las necesidades de la P.H en el país.

01:45:14.883,01:45:17.883

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Desde Antioquia nos pronunciamos haciendo énfasis en la falencia que algunas copropiedades tienen por la "NO ASEGURABILIDAD" por parte de las diferentes aseguradoras o por el tiempo de existencia, o en su defecto por las falencias constructivas que sin importar el tiempo de existencia y por una mala entrega por parte del constructor, queda sin asegurabilidad en contravía de la ley, donde se pide "OBLIGATORIEDAD", de tener asegurado los bienes comunes. En estos Casos aplicara un "SOAT"

01:45:39.346,01:45:42.346

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: habitacional?

01:45:57.229,01:46:00.229

nancy jeannette Espinosa Hurtado: pero no solo con un simple curso hay que profesionalizar

01:46:03.181,01:46:06.181

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Que beuen espacio de construcción colectiva

01:46:31.550,01:46:34.550

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Ustedes lo hacen posible, mil gracias por participar!

01:46:38.621,01:46:41.621

nancy jeannette Espinosa Hurtado: pido la palabra . Nancy Espinosa.

01:47:05.094,01:47:08.094

aserph sas: Excelente participacion de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, con un concepto claro, preciso y definido, marca una clara identidad de la unidad que se ha logrado a traves de la cumbre

01:47:21.190,01:47:24.190

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Se de una descripción más clara en derecho las multijuntas, propósitos, naturaleza, responsabilidades y otros

01:47:41.131,01:47:44.131

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Que no Paguen no es culpa del administrador y mucho menos su responsabilidad. el copropietario

01:47:45.643,01:47:48.643

Alexandra B: Dr. José Daniel, muy importante la participación de los propietarios... Estamos solos, hacen con nosotros lo que ellos quieren

01:48:28.354,01:48:31.354

Eliana Restrepo Yepes: Buenos Días, que correo fue el habilitado para enviar los escritos.

01:48:50.731,01:48:53.731

Alexandra B: Se deben motivar a los propietarios a participar a empoderarse de su patrimonio

01:49:07.838,01:49:10.838

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Adicionalmente sobre lo dicho sobre asegurabilidad, que las pólizas que se constituyas para la propiedad horizontal sean acordes a la ley y no se pidan los anexos que hoy exigen las pólizas que hacen se tenga un "SOBRE COSTO" en el valor de la póliza, que hace que algunas copropiedades no tengan los recursos para poder cumplir con la ley.

01:50:33.078,01:50:36.078

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ CANDIDATA AL CONSEJO LOCAL DE PORPIEDAD HORIZONTAL DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY. Buen dia pido la PALABRA

01:51:13.418,01:51:16.418

Neli Alexandra Carvajal: Se debería poner en la LEY QUE LA CUOTA ADMON sean DETALLADAS, para saber que es lo que uno como propietario paga y cuanto esta pagando por seguro

01:52:54.146,01:52:57.146

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Excelente aporte

01:52:59.436,01:53:02.436

Manuel Pinzón Sánchez: Comedidamente solicito se allegue los documentos que surjan de esta audiencia como los demás que surjan de este tema de proyecto de ley 301 a los correos vimapisas@gmail.com, mesapotsubaoriental@gmail.com. Gracias

01:54:01.467,01:54:04.467

Neli Alexandra Carvajal: Es obligacion del admon no tener una cartera de 100 millones, o sea QUE DEBE MOTIVAR AL NO PAGO? O SEA QUE SE VA DAR UNA BONIFICACION AL QUE NO PAGUE?

01:54:29.612,01:54:32.612

Juan Camilo Herrera: JAIRO HERRERA DIAZ

01:54:42.240,01:54:45.240

bycaltagerenciasas Alta gerencia: art 59 paragrafo 2 es importante y que dentro del mismo proyecto de Ley se reglamente sobre la acreditacion de idoneidad, organo certificador y tipo de idoneidad que se certificara teniendo en cuenta el sistema Nacional de cualificaciones que existen en Colombia y el sistema Nacional de Calidad en certificación de personas para las ocupaciones u oficios.

01:55:25.097,01:55:28.097

bycaltagerenciasas Alta gerencia: que no son una profesión como sucede con el administrador de propiedad horizontal, adicional que es un sistema de aporte no sólo nacional sino

01:55:35.973,01:55:38.973

Neli Alexandra Carvajal: Sr. fdo estupiñan, cuando yo compre, compre pensando para vivir y no para alquilar y haer negocio... Zapatro a su zapato. El que quiera comprar para negocio pues que invierta en hoteles o en propiedades horizntals solo para ese fin

01:55:55.967,01:55:58.967

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Sino internacional

01:56:26.904,01:56:29.904

Dario Fernando Andrade Peinado: buenos dias para todos !

01:56:31.360,01:56:34.360

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bie

01:57:11.139,01:57:14.139

aserph sas: La vivienda turistica puede generar inseguridad, la columna vertebral en las copropiedades se vasa en el conocimiento de quienes son propietarios y residentes, la utilizacion de vivienda turistica generaria un transito continuo de personas desconocidas, que podria generar un estado de fragilidad en la seguridad de una copropiedad

01:59:02.436,01:59:05.436

Neli Alexandra Carvajal: totlamente de acuerdo con aserph sas.

01:59:40.811,01:59:43.811

Dario Fernando Andrade Peinado: HR JOSÉ JAIME si es posible intervenir al final para socializar la posición en el tema tecnológico y comunicaciones debido a que no han habido participaciones a ese nivel particular

02:00:32.897,02:00:35.897

nancy jeannette Espinosa Hurtado: TOTAL EMNTE DE ACUERDO. HAY QUE DARLE LA IMPORTANCIA QUE SE DESCRIBE EN LAS FUNCIONES Y LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. LA RESPONSABILIDAD ES MUY GRANDE.

02:01:13.505,02:01:16.505

Teresa Leyva: Por favor tener muy en cuenta la propiedad horizontal abierta y separada son las viviendas bifamiliares no comparen servicios comunales ni zonas comunes por ende no existe administrador porque no hay nada que administrar pero para fines notariales exigen un paz y salvo

02:01:16.213,02:01:19.213

Amparo Yaneth Calderon Perdomo: Los comentarios y ponencias por favor hacerlos llegar al correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

02:01:31.928,02:01:34.928

ECQ: EL administrador de P.H. administra dineros sociales o comunitarios. Delicadísimo asunto si no tiene capacitación del manejo y administración de los mismos

02:01:52.139,02:01:55.139

Revista Propiedad Horizontal Colombia: No corten a los 2 minutos , intervengan y corten exactamente a los 3 , queda incompleto el mensaje

02:01:55.141,02:01:58.141

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: EL SENA lo esta haciendo con la tecnologia en gestion de la propiedad horizontal donde se evalua la competencia y se desarrollan muchas actividades para la idoneidad del administrador de propiedad horizontal

02:02:15.308,02:02:18.308

Maria Consuelo Triana: Por último la situación de seguridad y vigilancia estratificada, los estratos 1 y2, conjuntos o manzanas con 35 unidades privadas, complicado contratar con la superintendencia ya q no se ajustan sus tarifas, sugerencia para está entidad volver a la figura de conserje, portero etc,

Mi sueño es, q ojalá haya la voluntad política para q está norma se actualice transparente, responsable y ética, fuera de clientelismo, palancas, intereses particulares, ya q es para toda una comunidad de más del 70%

02:02:25.587,02:02:28.587

GERMAN MOLANO BAQUERO: Bastante claro el tema con la Dra Gloria de Mintrabajo. Muy importante el tema de registro.

02:03:14.190,02:03:17.190

aserph sas: Se necesita que el Sena extienda el programa de Tecnologia a otros sectores del pais, hoy solo esta en Bogota y Medellín.

02:03:49.712,02:03:52.712

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Si no se logra solucionar algunas problemáticas que generan inconvivencia en la PH y, que estas soluciones queden plasmadas en este proyecto de ley, seguiríamos en PH igual . Por eso solicito que se escuchen las comunidades que son las que tienen información de primera mano.

02:04:06.084,02:04:09.084

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Extraordinario aporte Dr Francisco Bedoya y la Dra Gloria, mil gracias!

02:04:44.710,02:04:47.710

César Rodríguez: El SENA podría abrir una formación técnica virtual para certificar a los administradores de PH

02:04:47.101,02:04:50.101

Observatorio Social sector P H: Actualmente la Mesa sectorial es presidida por el Observatorio desde allí se inciden en la formación del sector

02:05:34.211,02:05:37.211

Neli Alexandra Carvajal: Al Sr. del Sena, los futuros programas deben ir encaminados a gerenciar empresa. Pues esa es la vision a corto plazo de la PH

02:06:37.955,02:06:40.955

aserph sas: Se requiere abrir las tecnologías en ciudades como Barranquilla, Cali, Bucaramanga, Villavicencio, Ibagué, Cartagena, Valledupar y otras ciudades, así se lograría una formación eficiente, para lo cual el Sena debe actualizar los programas apoyándose en las entidades que manejan como agremiaciones la Propiedad Horizontal

02:07:02.881,02:07:05.881

Neli Alexandra Carvajal: Régimen sancionatorio DEBE SER RETROACTIVO, para aquellos administradores que han robado y están en otras regiones de Colombia administrando,

02:08:47.803,02:08:50.803

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Hoy y debido a las condiciones actuales, las nuevas tecnologías deberán ser pioneras en las diferentes reuniones de la copropiedad o de las decisiones que en cuerpo colegiado pueda tomar y tengan validez absoluta y no generen manto de duda, a las decisiones adoptadas

02:08:55.330,02:08:58.330

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: antes del conocimiento del sector privado y oficial se propone una inducción sobre estos tres sistemas jurídico, PH, UIC, y Condominios y la idoneidad del administrador es importante la participación del Ministerio de Educación, Trabajo, etc. en una regulación diferente a la PH por ser el administrador un tercero., y existir otras normas como el régimen del administrador y el mandato.

02:09:29.822,02:09:32.822

ECQ: ALEXANDRA, SI TENEMOS UN REGISTRO NACIONAL EN DONDE LOS PROPIETARIOS PODAMOS HACER LAS ANOTACIONES DE ESAS CONDUCTAS, UNA VEZ CUMPLIDO CON EL DEBIDO PROCESO, SE PUEDE PONER FIN A ESOS LADRONES.

02:09:35.868,02:09:38.868

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: saber ¿QUÉ ES TECNOLOGÍA EN GESTIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL? El mal llamado programa debe llamarse La carrera Tecnología en Gestión de la Propiedad Horizontal del SENA, busca formar profesionales para planear, organizar, dirigir, ejecutar y controlar actividades de la propiedad horizontal, aplicando conocimientos y

habilidades en el manejo y dirección de los recursos humanos y logísticos en el manejo de las comunidades de copropietarios.

02:10:02.867,02:10:05.867

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: ¿QUÉ APRENDERÁS A HACER?

- Conocer y aplicar la normatividad vigente, así como los lineamientos de los órganos de dirección y control en el régimen de propiedad horizontal.
- Administrar eficientemente los recursos físicos, de personal y económicos de la propiedad horizontal.
- Elaborar los presupuestos de ingresos y de gastos.
- Aplicar herramientas de evaluación y prevención del riesgo.
- Elaborar planes de contratación de bienes y servicios requeridos en la gestión de la propiedad horizontal.

02:10:03.500,02:10:06.500

Jorge Enrique Hernández: El Dr Álvaro Beltrán solicita el uso de la palabra

02:11:02.447,02:11:05.447

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Es tan amable quiero saber cuando puedo tener la PALABRA , estoy muy atenta y quiero estar en la audiencia pero no quiero estar en el transporte cuando tenga que intervenir Gracias.

02:11:26.069,02:11:29.069

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: la problemática de convivencia se genera por desconocimiento, interpretación y aplicación antidoto capacitación, dado que la educación nos dignifica.

02:15:30.796,02:15:33.796

ECQ: Totalmente de acuerdo docto rAlvaro

02:15:32.097,02:15:35.097

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Recordar también tener en cuenta los vacíos de la ley en las viviendas VIS, VIP, VIPA para que queden enmarcados en la misma

02:16:03.924,02:16:06.924

JUAN DIEGO DIAZ: Buenas, me gustaría intervenir frente a un punto en particular, y es que se ha hablado de responsabilidades para consejeros, administradores y de quienes hagan sus veces pero, siento que no se ha toca el tema de la virtualidad puntual que es lo expresado en el art 44 de la ley 675 de 2001 y que por razones de pandemia nos dio muestra de su falla, es necesario modificar este articulado.

02:16:06.019,02:16:09.019

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: jose.uscategui@camara.gov.co

02:16:25.301,02:16:28.301

Carmenza Quiros Garcia: Buenas tardes pido la palabra ☑ Carmenza Quiros
Representante viviendas de interés social de Antioquia

02:16:25.360,02:16:28.360

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: gracias Honorable Representante.

02:16:45.722,02:16:48.722

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: jose.lopez@camara.gov.co

02:16:58.260,02:17:01.260

JUAN DIEGO DIAZ: quisiera la palabra como empresa de asesoría legal a la PH residencial. AssistPro SAS

02:17:14.924,02:17:17.924

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: john.bermudez@camara.gov.co

02:17:23.988,02:17:26.988

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: john.bermudez@camara.gov.co

02:17:45.516,02:17:48.516

Dario Fernando Andrade Peinado: Darío Fernando Andrade de barriosyvecinos.com.co y PERIÓDICO GESTIÓN PH primer periódico digital interactivo de la propiedad horizontal en Colombia HR JOSE JAIME si es posible intervenir al final para socializar la posición en el tema tecnológico debido a que no han habido participaciones a ese nivel particular

02:17:48.697,02:17:51.697

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Y la ciudadanía cuando interviene?

02:18:22.957,02:18:25.957

Mauricio Rodríguez Gaitán: Quería verificar si estoy programado para intervenir, mi nombre es Mauricio Rodríguez Gaitán, de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal

02:18:41.433,02:18:44.433

ofelia betsabe barros garcia: Las masc ha generado más complicaciones en la convivencia

02:20:22.892,02:20:25.892

SANTANDER BARRAZA: De. Jose Jaime solicite la palabra hace más de dos horas

02:20:32.925,02:20:35.925

PEHVLES LORENA CARVAJAL SANCHEZ: Solo empresas y gremios intervienen? Y la ciudadanía?

02:20:46.846,02:20:49.846

aserph sas: Los comites de convivencia fueron creados como Mecanismos Alternativos de Solucion de Conflictos, sin embargo no estsn cumpliendo esa función y por eso se presentan tantos conflictos en la Propiedad Horizontal

02:21:08.067,02:21:11.067

Juan To: y los inscritos por la UTL ?

02:21:24.704,02:21:27.704

Maria Gladys Arenas Usme: por favor pido la palabra gracias.

02:21:45.281,02:21:48.281

Alexandra B: Si es cierto, solo participan gremios

02:23:04.768,02:23:07.768

Juan To: Juan Pimiento , para pedir la palabra como usuario PH

02:23:59.766,02:24:02.766

Neli Alexandra Carvajal: Sra. ma del carmen Pinilla, excelente intervencion

02:24:06.858,02:24:09.858

HUVER RAMOS: Mari del Carmen buen dato lo de la estación de energía sería bueno hacer seguimiento

02:24:24.238,02:24:27.238

bycaltagerenciasas Alta gerencia: B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD solicita participación solicita en correo electrónico

02:25:16.273,02:25:19.273

GERMAN MOLANO BAQUERO: Maria del Carmen, queda muy claro. Gracias

02:26:02.433,02:26:05.433

Neli Alexandra Carvajal: La intervencion de la Sra. Ma del carmen Pinilla, es la unica intervencion que se percibe que viene de una persona que esta empoderada y que es doliente con los propietarios. BRAVO BRAVO SU MERCE

02:26:19.254,02:26:22.254

ECQ: De acuerdo. Por fin la intervención de usuarios propietarios

02:26:39.922,02:26:42.922

GUSTAVO BUSTAMANTE: A qué hora participamos los administradores y ciudadanos

02:27:09.500,02:27:12.500

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: León Weinstein pide la palabra por parte de Antioquia, para poder participar

02:27:12.365,02:27:15.365

Alberto Vargas: muy buena

02:27:20.571,02:27:23.571

Neli Alexandra Carvajal: BRAVO BRAVO POR FIN ALGUIEN HABLO POR LA CIUDADANIA

02:27:24.325,02:27:27.325

Jorge Enrique Hernández: Muy buena la participación de la Cumbre Nacional, a tono con el sentir, el análisis y las necesidades de la P.H en el país.

02:27:41.697,02:27:44.697

ECQ: MARÍA DEL CARMEN, MUY BIEN

02:28:06.413,02:28:09.413

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Extraordinaria intervención María del Carme, nos puedes dejar tus datos por favor. gracias por tus aportes.

02:28:11.520,02:28:14.520

Jorge Enrique Hernández: Excelente participación de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, con un concepto claro, preciso y definido, marca una clara identidad de la unidad que se ha logrado a través de la cumbre

02:28:37.777,02:28:40.777

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: maria del crmen muy buenas las propuestas

02:29:00.743,02:29:03.743

Janneth Zuleta: FENALCO ANTIOQUIA

SECTOR CENTROS COMERCIALES

Cordial Saludo, solicito autorización para intervenir.

Janneth Zuleta Gaviria, Vicepresidente del sector de Centros Comerciales de Fenalco Antioquia.

02:29:24.742,02:29:27.742

Mauricio Rodríguez Gaitán: Me confirmaron por el correo electronico la participacion e intervencion en esta audiencia publica.

02:29:55.974,02:29:58.974

Alexandra B: Sra Maria del Carmen Punilla, muchas gracias por su intervención. Me sentí representado por usted.

02:30:09.724,02:30:12.724

Zandery Araujo: Buen día, las personas que han pedido la palabra por el chat ya están inscritas en el orden de las intervenciones. Por favor, tener un poco de paciencia. Así mismo los que habían confirmado su intervención anteriormente por medio de la UTL.

02:30:13.956,02:30:16.956

carlos abisambra: buen día , podo el favor de asignar el uso de la palabra

02:30:17.538,02:30:20.538

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante uscategui como medio comunitario y representantes egresados de la carrera de propiedad horizontal del SENA , solicitamos la palabra , gracias nos puede indicar en que turno estaríamos

02:30:42.135,02:30:45.135

Revista Propiedad Horizontal Colombia: www.revistaphcolombia.com

02:31:00.065,02:31:03.065

Alexandra B: Sra Pinilla, donde se le puede contactar? Gracias

02:31:08.167,02:31:11.167

ECQ: USTEDES EXPIDEN PAZ Y SALVO PARA EFECTUAR VENTA DEL INMUEBLE.? Desconoce la ley 675 de 2001. Capacitación con lectura.Mínimo. Excuse.

02:33:08.767,02:33:11.767

Neli Alexandra Carvajal: NO SE LE ESCUHA,

02:33:13.962,02:33:16.962

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: muy importante lo del administrador ley especial.

02:33:22.541,02:33:25.541

ECQ: Barranquilla. Leonor Bazza. USTEDES EXPIDEN PAZ Y SALVO PARA EFECTUAR VENTA DEL INMUEBLE TENIENDO MORA EN EXPENSAS COMUNES.? Desconoce la ley 675 de 2001. Capacitación con lectura.Mínimo. Excuse

02:33:38.404,02:33:41.404

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Si señor, estamos dando la palabra en el orden que ha sido solicitada por este medio

02:34:23.201,02:34:26.201

Neli Alexandra Carvajal: 3 minutos perdidos, por favor que los moderadores le digan al señor.

02:35:17.038,02:35:20.038

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: ms del 50% DE LA LEY ACTUAL ES REGLAMENTARIO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.

02:37:08.817,02:37:11.817

Teresa Leyva: Con todo respeto puedo apreciar que la cumbre se dividieron en varios frentes para intervenir y de pronto se está coartando la participación

02:40:39.460,02:40:42.460

Neli Alexandra Carvajal: Se le debe exigir a los contadores y revisores fiscales de la PH, pues ellos hacen parte de de un grupo de trabajo y se ve, lo relajados que estos profesionarles trabajan y no brindan un apoyo a la administracion como tampoco a los consejos.

02:40:40.227,02:40:43.227

Teresa Leyva: Por lo tanto quiero dejar constancia de lo importante que es las diferentes copropiedades que existen y como legislar sin afectar a cada una que de pronto ni siquiera son conocidas pero que como tal las agrupa mi teléfono es 3204885223

02:40:57.724,02:41:00.724

Lorena Lopez: Buenas tardes, por favor me confirma si tengo turno para intervenir, muchas gracias

02:41:00.568,02:41:03.568

Beatriz Elena Garcia Franco: 1. Que sea regulado a máximo 3 PH que no superen las 500 unidades en total xadministrador, con una tarifa vigilada por la super para el pago de honorarios dignos al administrador. Para no incentivar competencia desleal al mejor postor. 2. El constructor inicial debe incluir en su RPH las normas mínimas del manual o reglamento interno de convivencia del código Nal. de policía, y que las den a conocer y hacer cumplir desde el comienzo, para una sana convivencia con el administrador definitivo.

02:41:33.100,02:41:36.100

RedCiudadaná PH germán BullaMontaña: Teresa Leyva,,sin duda así ha sido como siempre a la Ciudadanía sólo las responsabilidades y ... ya ni hablar los Gremios de los Negocios

02:41:45.907,02:41:48.907

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Solo hay que cumplir la ley decreto 1072 de 2015 y que el ministerio de trabajo haga su inspeccion del cumplimiento , igual el idiger y el proyecto de acuerdo distrital por rolando gonzales de cambio radical

02:42:02.345,02:42:05.345

Alexandra B: Si el consejero se mete es por culpa del administrador que lo permite....

02:42:43.857,02:42:46.857

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: MANUALES DE CONVIVENCIA Y FUNCIONAMIENTO debe entregarlo como manual de funcionamiento dado que conocen las areas comunes no esenciales y su administracion para el uso y goce.no esperar que los copropietarios lo regulen.

02:43:26.945,02:43:29.945

Horacio Jaramillo Q: En relacion a vivienda turística considero que hay una normatividad se debe respetar y es que si el reglamento de PH no dice que que pueda habilitarse vivienda turística esto debe respetarse, ya que esto crea problemas de calidad de vida y convivencia.

02:44:00.168,02:44:03.168

RedCiudadana PH germán BullaMontaña: Dr. Jose Daniel, Dr Uscateguí bien lo dice la Señora Teresa Leyva, sin duda así ha sido y parece ser cierto Lastimoso actuar como siempre a la Ciudadanía sólo las responsabilidades y ... ya ni hablar los Gremios de los Negocios

02:44:40.690,02:44:43.690

Mauricio Rodríguez Gaitán: Dr. José Jaime Uscategui, me inscribi formalmente para participar, me confirmaron por el correo, y no me ha programado la intervencion. Me puede confirmar si tendre oportunidad de hablar.

02:45:53.965,02:45:56.965

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Con gusto. María del Carmen Pinilla
mariadelcpinilla@hotmail.com

02:46:56.141,02:46:59.141

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, todos van a tener el uso de la palabra en el orden que fueron inscritos, respetuosamente solicitamos un poco de paciencia.

02:48:25.732,02:48:28.732

Teresa Leyva: Superintendencia muy bien

02:49:10.111,02:49:13.111

Beatriz Elena Garcia Franco: Regular a los constructores que en algunos casos incentivan una cartera morosa al no cobrar desde el inicio ya que desde la promesa de CV dice el pago pero no lo advierten y dejan acumular, entregando el inmueble sin cobro cuando entregan al 51% ya la cartera es de difícil manejo para recuperar.

02:49:20.859,02:49:23.859

carlos abisambra: perdon me retire por un momneto , pido la palabra

02:50:25.478,02:50:28.478

Leonor Bazza Marquez: Señor ECQ, sobre su pregunta, la intervencion hace alusión a cuando rematan el inmueble o adquieren por pertenencia o compra sin el paz y salvo y ya hay procesos jurídicos que es muy frecuente. La ley no obliga al paz y salvo y si no se aporta solo se deja constancia de que no se aportó y eso es un problema muy frecuente. Disculpeme si no entendió la propuesta legal.

02:50:32.951,02:50:35.951

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Como medio comunitario siempre estaremos prestos a recibir las denuncias de los ciudadanos que viven en PH

02:50:46.046,02:50:49.046

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: vivienda vis , ver ley de vivienda modifica 5 art. ley 675, afecta vivienda vis. esta en el senado

02:53:57.767,02:54:00.767

SANTANDER BARRAZA: Como siempre pasa con estas normas el enfoque siempre lo tiene distrito capital.

02:54:27.699,02:54:30.699

Beatriz Elena Garcia Franco: Beatriz Elena Garcia Franco, propietaria aptos ED. BABILIONIA Manizales y Conjunto IWOKA IBAGUE.

02:55:08.186,02:55:11.186

Isaac Martín: Esta reforma debe incluir la Inspección, Vigilancia y control, en los temas de Seguridad Electrónica, cercas eléctricas (concertina), puertas eléctricas, elementos de Incendio, ya que en muchos Conjuntos no existen ni un extintor, no hay brigadas. Siguiendo en este tema un mayor control al Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo, ya que no se cumple con la comunicación en doble vía en suministrarnos la información .

02:55:12.361,02:55:15.361

Martha Lucía Mususú M.: La ley 743/02 de JAC Si tiene la obligatoriedad de capacitar y formar a los dignatarios que se nombran en la Asamblea, para el caso de la PH los dignatarios se convierten el Consejeros con la diferencia que la Ley 675/01 no los obliga a capacitarse como consejeros para ejercer el cargo. Pero si les establece obligaciones solidarias con el Administración por indebidos manejos

02:56:26.732,02:56:29.732

Neli Alexandra Carvajal: Si estamos abandonados. El gbno exige mucho pero no facilita ni a los admon ni a los consejeros ni a los propietarios. totalmente de acuerod on la Sra. Lorena carvajal... Miren que CAMACOL y el gbno esta incentivando la inversion en l PH. Pero donde estan las entidades para que nos soporten?

02:57:20.316,02:57:23.316

Martha Lucía Mususú M.: Debe existir también jueces y fiscales con especialidad en la PH, teniendo en cuenta que cuando se presentan líos y conflictos en la PH los tratan como si fueran comerciantes, civiles y laborales de forma general y la propiedad horizontal es un régimen especial

02:58:10.972,02:58:13.972

Alexandra B: Si estamos sin protección. Nos exigen y nos exigen pero no aporta

02:59:35.386,02:59:38.386

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Saludos al doc Carlos Acevedo

02:59:42.009,02:59:45.009

GERMAN MOLANO BAQUERO: Falta acompañamiento social.

02:59:57.672,03:00:00.672

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son valiosas para nosotros, por favor enviarlas a los correos:

jose.uscategui@camara.gov.co

jose.daniel@camara.gov.co

john.bermudez@camara.gov.co

03:00:12.185,03:00:15.185

Alberto Vargas: Señores López y Uscategui muchas gracias por su buena voluntad, tiempo y trabajo dedicado a la PH. Valiosos aportes tanto en voz como en el chat, por favor tenerlos en cuenta. Mis mejores deseos y éxitos.

03:00:38.540,03:00:41.540

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son valiosas para nosotros, por favor enviarlas a los correos:

jose.uscategui@camara.gov.co

jose.lopez@camara.gov.co

john.bermudez@camara.gov.co

03:01:42.743,03:01:45.743

Neli Alexandra Carvajal: Existen cpropiedades q por no saber, matienen Revisores Fiscales hasta 7 años, y la parte contable hasta 5... Eso no es sano.

03:01:57.832,03:02:00.832

Teresa Leyva: DEJO. CONSTANCIA DE: PARA. EL ESTADO NO EXISTE LA PROPIEDAD HORIZONTAL En LOS ALIVIOS DADOS DENTRO DE LA PANDEMIA, CON LA PH SOLO SE JUGO PAGAN DURANTE BRIL MAAYO Y JUNIO CON DESCUENTO HASTA EL ÚLTIMO DÍA DEL MES PERO DESPUÉS DE JUNIO PAGA LA DIFERENCIA EN RELACIÓN CON BIOSEGURIDAD NO HAY NADA PARA LA PH

03:02:01.254,03:02:04.254

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Maria camila... pido la palabra por parte de participante de la cumbre por Antioquia

03:02:38.830,03:02:41.830

carlos abisambra: PIDO LA PALABRA

03:02:39.345,03:02:42.345

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Bienvenida la autoregulación

03:02:46.076,03:02:49.076

Teresa Leyva: Teresa Leyva. Si esta

03:02:55.057,03:02:58.057

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Gracias Dra María Camila por tan extraordinaria gestión y unificación de criterios en esta plenaria, estaremos enviando nuestros aportes. Pregunta, en que momento sabremos si tienen ECO?

03:04:25.934,03:04:28.934

Teresa Leyva: Es respetable su opinión

03:05:31.060,03:05:34.060

Neli Alexandra Carvajal: Como asi, que no debe haber reuniones de 2da convocatoria? o x derecho propio

03:05:40.900,03:05:43.900

Neli Alexandra Carvajal: convocatoria

03:06:16.453,03:06:19.453

Eliana Restrepo Yepes: Limitar la administración, solo a personas jurídicas, sería tanto como negar el derecho al trabajo de las personas naturales, administradores, que desean ejercer su profesión en administración de propiedad horizontal.

03:06:18.645,03:06:21.645

"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: No no no está equivocado, el comité de convivencia es muy importante en la copropiedad, no eliminar reuniones de segunda convocatoria no no, y las de derecho propio, no puede ser.

03:06:25.924,03:06:28.924

Martha Lucía Mususú M.: Respetuosamente solicito el uso de la palabra

03:07:50.619,03:07:53.619

Jorge Enrique Hernández: Carlos Tobon sería bueno estudiar un poco más de ph

03:11:28.353,03:11:31.353

Martha Lucía Mususú M.: La ley no menciona que se debe reunir el 100% de propietarios, establece convocar al 100% de propietarios.

03:12:35.827,03:12:38.827

carlos abisambra: PIDO LA PALABRA

03:12:36.801,03:12:39.801

Diego Mauricio Sierra Arango: diego Mauricio sierra

03:12:42.159,03:12:45.159

Diego Mauricio Sierra Arango: ya había solicitado la palabra

03:12:43.832,03:12:46.832

Carmenza Quiros Garcia: Yo Carmenza Quiros

03:12:45.957,03:12:48.957

Revista Propiedad Horizontal Colombia: si se incluye como requisito la 17024 quien certifica evaluadores se debe incluir la obligacion de que el administrador sea tecnólogo de ph como minimo, o seria excluyente y favorece solo a las empresas que tienen este negocio siendo totalmente inconstitucional

03:12:51.175,03:12:54.175

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Yo estoy pidiendo la palabra en varias ocasiones

03:12:51.990,03:12:54.990

Lorena Lopez: Yo también solicité hace mucho rato

03:12:56.152,03:12:59.152

Lorena Lopez: Lorena López

03:12:56.198,03:12:59.198

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: leon wesintein

03:12:57.897,03:13:00.897

Revista Propiedad Horizontal Colombia: pedimos la palabra desde las 10 am

03:13:06.935,03:13:09.935

Mauricio Rodríguez Gaitán: Que paso que estaba inscrito y nconfirmado para participar

03:13:09.737,03:13:12.737

Carmenza Quiros Garcia: La pedí para hablar de vivienda de interés social

03:13:34.813,03:13:37.813

PABLO EMILIO VEGA BENITEZ: Buen día, solicito la palabra, Pablo Emilio Vega

03:13:35.189,03:13:38.189

Horacio Jaramillo Q: Debe reglamentarse la vigilancia en las Unidades Residenciales y Edificios teniendo en cuenta que es el rubro mas alto del presupuesto de la PH con una asignación de mas del 60% debería habilitarse otra figura para unidades residenciales que no cuentan con ningún tipo de Equipamiento recreativo y solo son apartamentos .

03:13:42.714,03:13:45.714

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Buenas tardes, yo estoy desde las 10 am, y estoy pidiendo la palabra

03:13:47.298,03:13:50.298

Gerardo Duque: También H, R. Gerardo Duque

03:13:47.524,03:13:50.524

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: León Weinstein de Antioquia solicito la palabra para poder intervenir, mil gracias

03:14:23.263,03:14:26.263

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: quedamos atentos, mil gracias

03:14:29.884,03:14:32.884

Carmenza Quiros Garcia: Yo quiero hablar de las viviendas entregadas por el Isvimed

03:14:50.434,03:14:53.434

Revista Propiedad Horizontal Colombia: El error es que cuando se hizo la inscripcion se debio establecer un orden ,no por el chat

03:15:35.249,03:15:38.249

Felipe Vargas: Felipe vargas consejo admon

03:17:08.816,03:17:11.816

GERMAN MOLANO BAQUERO: Bien expresado lo de la designacion del administrador, Bien Beatriz.

03:17:32.177,03:17:35.177

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: No, no estoy de acuerdo, con que el administrador sea nombrado por asamblea , como esta en la 675 de 2001 esta muy bien.

03:17:35.335,03:17:38.335

Neli Alexandra Carvajal: El administrador no puede manejar mas de 4 PH, una copropiedad de 300 apartamentos trae consigo mucho trabajo

03:17:49.335,03:17:52.335

GUSTAVO BUSTAMANTE: Yo me inscribí desde antes de ayer

03:18:17.806,03:18:20.806

GUSTAVO BUSTAMANTE: Quiero saber participó estoy desde la 10 conectado

03:18:57.163,03:19:00.163

Neli Alexandra Carvajal: El Admon NO PUEDE SER ELEGIDO POR LA ASAMBLEA...No Sra. Soy propietaria y no me meto al consejo pero si les exijo. Que tal realizar a cada rato asambleas extra para nombrar un admon. que locura

03:20:13.149,03:20:16.149

leonardo patino: Será que una asamblea de 200, 300, 500 o mas aptos, tiene la capacidad de tomar una acertada decision sobre la persona que debe valorizar las unidades privadas, generar condiciones favorables de convivencia y elevar la calidad de vida de todos los copropietarios y residentes ????

03:20:36.810,03:20:39.810

leonardo patino: EL problema es la elección del administrador, o será mas bien la terminación de su contrato ?

03:21:03.326,03:21:06.326

Conjunto Residencial Mirador de San Pedro: asoc. existieron en una epoca

03:22:18.660,03:22:21.660

Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias

03:23:09.065,03:23:12.065

Neli Alexandra Carvajal: Eso es un abuso y exclavitud... si Sra.... Eso son los vivos administradores,

03:23:26.790,03:23:29.790

Neli Alexandra Carvajal: Si los propietarios se deben capacitar

03:23:41.975,03:23:44.975

nancy jeannette Espinosa Hurtado: PARA ESO ES EL REGISTRO

03:23:58.756,03:24:01.756

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Correcto Maria Gladys, estas empresas de Administración están abusando de los administradores delegados. Imagínense administrando 9 conjuntos por \$1.600.000 y nadie las regula, nadie las vigila.

03:24:07.881,03:24:10.881

ECQ: Por esto abogan que las administraciones sean ejercidas por personas jurídicas y cómo puede una persona rendir en mas de 2 PHs

03:24:26.716,03:24:29.716

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: También lo denuncie en mi intervención

03:24:43.470,03:24:46.470

MARIA DEL PILAR QUIROZ ARANGO: El administrador debe ser nombrado por el Consejo, porque el Consejo es una representación de la Asamblea.

03:24:59.556,03:25:02.556

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Claro que si María del Pilar.

03:25:09.530,03:25:12.530

Neli Alexandra Carvajal: Un administrador no puede GERENCIAR mas de 2 Copropiedades.

03:25:39.996,03:25:42.996

Carmenza Quiros Garcia: Buenas tardes me gustaría en que orden voy. Carmenza Quiros de Medellín

Quiero hablar de las viviendas de interés social

03:26:00.782,03:26:03.782

aserph sas: La primera capacitación la debe impartir el constructor al momento de la venta, el propietario no tiene la menor idea de lo que esta adquiriendo, eso implica que se tomen decisiones equivocadas con respecto a la administración y la convivencia

03:26:36.617,03:26:39.617

Mauricio Rodríguez Gaitán: Falso el microfono, me conecte con el cel

03:26:46.900,03:26:49.900

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: José Daniel me podrías confirmar si estoy ya en lista de intervención?, mil gracias

03:27:29.255,03:27:32.255

Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias

03:28:53.653,03:28:56.653

Monica Maria Santamaria Naranjo: Doctor Uscategui un Cordial Saludo, soy Mònica Santamaría De Fenalco Antioquia, sería posible por favor darle la Palabra a la Doctora Janeth Zuleta, vicepresidente del Sector de Centros Comerciales del Gremio, ella ya ha solicitado la palabra por correo, pero debe retirarse a un compromiso judicial

03:29:06.665,03:29:09.665

Revista Propiedad Horizontal Colombia: solicitamos la palabra a las 11 13 am . dejamos precedente porque al parecer hay personas que no han solicitado según revisamos por aca y ya intervinieron , sabíamos que iba ser así y que solo darían la palabra a quienes han apoyado la reforma , deben escuchar otros puntos de vista , nos retiramos por falta de garantías para la participación

03:29:16.152,03:29:19.152

Neli Alexandra Carvajal: La capacitacion a los propietarios, es muy importante.

03:30:07.575,03:30:10.575

Mauricio Rodríguez Gaitán: mauricio rodriguez, pido la palabra, problema de michofono

03:30:13.025,03:30:16.025

carlos abisambra: CARLOS ABISAMBRA PIDE LA PALABRA

03:31:03.997,03:31:06.997

Revista Propiedad Horizontal Colombia: En logica si se pidio a las 11: 13 entonces a que hora el que esta pidiendo ahora

03:31:24.386,03:31:27.386

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Asi es don german, el mismo grupo de sirmpre

03:32:02.947,03:32:05.947

Lorena Lopez: Se escucha muy mal la intervención

03:32:23.217,03:32:26.217

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Una burla a la participación....

03:32:24.601,03:32:27.601

ECQ: Es cosa del cel.

03:32:26.169,03:32:29.169

Neli Alexandra Carvajal: Si señor, se ve siempre las mismas caras interviniendo,

03:33:23.856,03:33:26.856

Martha Lucía Mususú M.: Si desafortunadamente las personas afectadas no se pronuncian. ya estan acostumbradas a que su voz no tiene eco.

03:34:56.810,03:34:59.810

Lorena Lopez: Por favor, soy administradora de un MUNICIPIO de Antioquia y quisiera ser escuchada no sólo en Bogotá hay problemas

03:35:00.399,03:35:03.399

Neli Alexandra Carvajal: 300 millones se robo el administrador nuestro

03:35:15.202,03:35:18.202

ECQ: No hubo la publicidad debida. Todo el mundo no está pendiente de la Gaceta

03:36:33.794,03:36:36.794

Edwin Zarto: señor bulla la liga ph defiende los intereses de los residentes administradores etc. sería bueno conociera que es una liga de consumidores

03:36:39.298,03:36:42.298

Lorena Lopez: Me inscribí desde ayer para participar

03:36:43.468,03:36:46.468

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Representante al menos apague la camara , o nos vamos todos a almorzar

03:36:55.525,03:36:58.525

Martha Lucía Mususú M.: Sra. Lorena ya lallamaron

03:36:59.001,03:37:02.001

ECQ: mauricio Rodríguez tuvoproblemas de micrófono cuando lo llamó.

03:37:53.683,03:37:56.683

Lorena Lopez: Doña Martha intervino otra señora llamada también Lorena, he estado conectada desde las 10

03:37:55.352,03:37:58.352

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Señor presidente me podría informar en que puesto estoy de participacion, mil gracias

03:38:05.998,03:38:08.998

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: leon Weinstein

03:38:32.802,03:38:35.802

"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: La política publica tampoco resuelve la problemática de la PH.. mientras no haya cultura ciudadana.....

03:39:24.165,03:39:27.165

ECQ: Y mientras la politiquería la integre

03:39:45.433,03:39:48.433

Neli Alexandra Carvajal: Si señor la participacion de los ciudadano, no se preocupe que tambien se ve en estrato 4 5 y hasta 6

03:40:05.797,03:40:08.797

Neli Alexandra Carvajal: Si los atornillados, eso es muy importante

03:41:41.251,03:41:44.251

Neli Alexandra Carvajal: Las constructoras vuelve y juega. hacen con los propietarios y los administradores lo que quieren...

03:44:01.820,03:44:04.820

Neli Alexandra Carvajal: Sr. barraza, que buena propuesta. Pues las personas creen que es solo comprar y cumplir con el credito y hasta alli

03:45:07.551,03:45:10.551

Alexandra B: Excelente, exigir la idoneidad, si el comité de ética es muy importante

03:45:39.016,03:45:42.016

aserph sas: Excelente Santander, asi es, muy importante tu aporte

03:46:01.153,03:46:04.153

ECQ: Neli Alexandra Carvajal. Pide capacitación por el Estado. No por el comprador. DEBERÍA SER COMPARTIDA POR COSNTRUCTORES Y VENDERORES

03:46:03.654,03:46:06.654

carlos abisambra: pido la palabra carlos abisambra

03:46:10.970,03:46:13.970

Neli Alexandra Carvajal: Sr. Santander excelentes puntos

03:46:50.238,03:46:53.238

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Si es verdad la propiedad no puede ser un escampadero, no puede ser solo ver si hicieron el aseo, se tiene una responsabilidad no solo frente a las zonas comunes, sino al capital económico, de la misma, la propiedad horizontal es una empresa

03:47:01.821,03:47:04.821

Lorena Carvajal: Mil gracias por el tiempo que dedican. Es muy buen ejemplo de como se propone y legisla.

03:48:17.223,03:48:20.223

Neli Alexandra Carvajal: Que lastima que solo esten participando solo 136 personas. Se solicita mayor SOCIALIZACION

03:50:12.020,03:50:15.020

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Neli, se ha socializado por las redes sociales y se han organizado espacios con el HR José Daniel, no hay compromiso de los actores en PH

03:50:18.223,03:50:21.223

ECQ: carlos Abisambra ya está

03:50:23.222,03:50:26.222

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Gerardo Duque

Mauricio Rodríguez Gaitán

Dario Fernando Andrade Peinado

León Weinstein

Lorena López

SSI Iwadmon Santillana Servicios

Martha Lucía Mususú M.

Diego Mauricio Sierra Arango

Carmenza Quiros Garcia

Pablo Emilio Vega

Felipe Vargas

Carlos Abisambra

03:52:24.668,03:52:27.668

Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias

03:53:53.800,03:53:56.800

ECQ: Recordemos que hace 8 años, el MinTic del momento prometió que en dos años de su reinado hasta el estrato 3 , tendría internet gratuito '????'

03:53:53.928,03:53:56.928

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Dr Gerardo gracias por tus aportes , muy oportunos,!

03:54:02.180,03:54:05.180

CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ: Solicito la palabra, muchas gracias.

03:54:45.716,03:54:48.716

bycaltagerenciasas Alta gerencia: En la lista hace falta B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD ya se solicitó la palabra vía correo electrónico y vía chat

03:55:35.234,03:55:38.234

Jorge Enrique Hernández: Muy bien dr. Mauricio Rodríguez!!!

03:56:20.765,03:56:23.765

BENJAMIN CUADRADO: BENJAMIN CUADRADO DE ACEPH

03:56:34.009,03:56:37.009

daniel vasquez franco: Muchas gracias la comisión, a los ponentes del proyecto, y a todos los asistentes por tan importante espacio y valiosas opiniones. Feliz semana para todos..

03:56:48.115,03:56:51.115

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Quién interviene por ByC Alta Gerencia por favor? El nombre de la persona para el

03:56:55.137,03:56:58.137

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: registro

03:57:15.190,03:57:18.190

Jorge Enrique Hernández: Señor Presidente: de ser posible acudo a su voluntad y me conceda el uso de la palabra. Muchas gracias

03:57:18.743,03:57:21.743

aserph sas: Favor agregar a la lista a Jorge Enrique Hernández de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, quien hablara a nombre del Comité Académico de la Cumbre

03:57:41.934,03:57:44.934

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Si señor

03:57:50.250,03:57:53.250

Alexandra B: El Sr: Gerardo dice que están participando los interesados, no estoy de acuerdo. Pues en mi unidad el administrador no sabía. Yo le avise. Y me di cuenta gracias a mi hermana que es contador de de PH y se entero por que sigue a una persona en las redes sociales. Así que difiero de lo dicho X el sr Gerardo

03:59:03.451,03:59:06.451

Martha Lucía Mususú M.: Sra. Alexandra B. v Quienes hemos venido siguiendo los proyectos y el trabajo del borrador de la reforma estamos conectados

03:59:04.714,03:59:07.714

Alexandra B: Ea cierto mucho consejo corrupto que se amaña con el administrador y consejeros que se atornilla de por. Vida

04:00:17.142,04:00:20.142

Jacqueline Gil Rey: Buenas tardes me gustaría poder intervenir si es posible. Muchas gracias

04:01:44.969,04:01:47.969

Edgar Goyeneche: j

04:03:01.247,04:03:04.247

Maria Gladys Arenas Usme: Por favor podemos tener en nuestros correos la grabación de esta audiencia? y si por favor me envían el proyecto de ley 675, mil gracias y éxitos para todos.

04:03:02.314,04:03:05.314

Edgar Goyeneche: buenas tardes excelentes los espacios generados de participacion abierta y democratica

04:03:05.120,04:03:08.120

ECQ: De acuerdo con el señor Mauricio Rodríguez. Señores legisladores deben tener asesores conocedores del tema en cuestión, pero muy especialmente escuchar a los propietarios que padecen todos los abusos desde constructores. De lo contrario cualquier paso que se debe frente a la Ley 675, será un documento sesgado y los propietarios continuaran con la enfermedad y la cruz de tener que pagar eterna e inutilmente una cuota de administración no realizada ni amparada por ley alguna. Recuerden que laprop

04:03:46.013,04:03:49.013

ECQ: propiedad horizontal está compuesta por personas letradas y no letradas

04:03:49.099,04:03:52.099

Alexandra B: SRA MARTHA la idea es que haya PARTICIPACIÓN DE TODAS LAS PARTES. Y no sólo de una minoría... Se lo digo ya q pertenezco a un grupo de administradores los cuales ninguno estaba enterado y son administradores y obviamente que los residentes tampoco se dieron cuenta

04:08:08.665,04:08:11.665

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, apreciamos mucho cada una de sus observaciones, dado el límite de tiempo y el volumen de intervinientes, por favor enviarlas a estos correos:

Jose.uscategui@camara.gov.co

Jose.lopez@camara.gov.co

John.bermudez@camara.gov.co

04:12:39.797,04:12:42.797

Neli Alexandra Carvajal: Sra Mususu eso se ve a todo nivel

04:14:04.979,04:14:07.979

aserph sas: Excelente Martha, capacitación a todo nivel, quienes nos supervisan no tienen ni la menor idea de la norma

04:14:13.679,04:14:16.679

HUVER RAMOS: Excelente martha lucia

04:16:31.475,04:16:34.475

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Diego Sierra , regreso

04:17:19.459,04:17:22.459

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Diego Sierra ya esta conectado

04:18:26.548,04:18:29.548

Neli Alexandra Carvajal: se esta hablando de unas diferencia extremas, PH donde se pagan hasta 350 mil pesos mesuales...

04:19:57.884,04:20:00.884

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, sus observaciones son bienvenidas a través de cada una de las redes sociales de los H.R. que adjunto a continuación:

H.R. José Jaime Uscátegui:

<https://twitter.com/jjUscategui>

<https://www.facebook.com/jjuscategui>

H.R. José Daniel López:

<https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

04:20:37.087,04:20:40.087

Carmenza Quiros Garcia: Mi correo carmenzaquiros Garcia@gmail.com

Carmenza Quiros

Ciudad de Medellín

04:20:37.725,04:20:40.725

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Gracias Maria Camila

04:22:35.401,04:22:38.401

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores: Muy buenos aportes Diego Mauricio

04:22:41.713,04:22:44.713

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La Mesa POT Suba Oriental, Fundación CAECOLINA y VIMAPI S.A.S entregará formalmente la propuesta a este proyecto de Ley.

04:22:47.801,04:22:50.801

ECQ: Por favor, mejorar comunicación. Tiene eco

04:23:58.166,04:24:01.166

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: María Camila ¿a quien y a que correo la podemos hacer llegar?

04:24:41.357,04:24:44.357

Amparo Yaneth Calderon Perdomo: correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

04:25:06.508,04:25:09.508

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Muchas Gracias.

04:25:49.288,04:25:52.288

Neli Alexandra Carvajal: Si sr. la ley tiene una cartidad de jurisprudencias y sentancias...

04:28:03.192,04:28:06.192

Maria Elena Londoño Jaramillo: que pena pregunto, ya han hablado sobre el tema de los procesos de recuperación de cartera en cuanto a los honorarios del abogado que deben ser asumidos por el moroso y ellos rehúsan a su cancelación haciendo responsable de ese gasto a la administración por ser quienes contratan al abogado. Gracias.

04:28:32.019,04:28:35.019

Maria Camila Gomez Piña UTL: Señores, recuerden enviarnos sus observaciones a través de los siguientes canales:

H.R. José Jaime Uscátegui:

Jose.uscategui@camara.gov.co

<https://twitter.com/jjUscategui>

<https://www.facebook.com/jjuscategui>

<https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy>

H.R. José Daniel López:

Jose.lopez@camara.gov.co

<https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

04:28:35.659,04:28:38.659

carlos abisambra: por favor me ayudan a tener una intervención, mil gracias

04:28:40.725,04:28:43.725

Maria Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez:

John.bermudez@camara.gov.co

<https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09>

<https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/>

<https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4>

04:29:05.638,04:29:08.638

Neli Alexandra Carvajal: Si Sr, buen aport, muchas sentencias y jurisprudencias

04:32:36.211,04:32:39.211

Observatorio Social sector P H: La mesa sectorial con su comité técnico, a comienzo de este año ya evaluó las normas de competencia laboral para la P H

04:33:31.318,04:33:34.318

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Las empresas de vigilancia estan obligadas a cumplirlo...

04:34:36.013,04:34:39.013

Martha Lucía Mususú M.: Buen aporte Felipe Vargas.

04:35:27.472,04:35:30.472

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente Leonel, aprovecho para invitarlo a que nos reunamos y socializar su evaluación y nuestra investigación, así como ideas para mejorar las competencias vistas en la Tecnología GPH en el SENA.

04:36:31.895,04:36:34.895

Juan To: Juan Pimiento : Es posible otra intervención ?

04:37:35.015,04:37:38.015

Hernando Carrillo: puedo intervenir gracias

04:39:13.287,04:39:16.287

leonardo patino: Pide el uso de la palabra Hernando

04:39:36.159,04:39:39.159

Juan To: Patri ,Honor ,lealtad !

04:40:18.203,04:40:21.203

Mauricio Rodríguez Gaitán: Ok buenos puntos Dr. Abizambra

04:40:53.999,04:40:56.999

COORDINACION CAPH BOGOTA: Dios y patria. Carlos

04:41:11.790,04:41:14.790

Neli Alexandra Carvajal: Jorge Enrique Hernandez, un saludo

04:41:44.323,04:41:47.323

Beatriz Caicedo B.: No estoy de acuerdo!!!!

04:41:48.975,04:41:51.975

aserph sas: Que se extienda el programa de la tecnología a nivel nacional

04:41:57.518,04:42:00.518

Martha Lucía Mususú M.: Si tenemos las herramientas, lo que falta es utilizarlas el SENA tiene excelente mecanismos.

04:42:30.639,04:42:33.639

aserph sas: En la costa se requiere la tecnología del Sena

04:42:42.110,04:42:45.110

Martha Lucía Mususú M.: No solo los cobros elevados en las posibles capacitaciones sino lo amañado para las actualizaciones.

04:42:54.188,04:42:57.188

aserph sas: Excelente intervención Jorge Enrique

04:42:59.650,04:43:02.650

Juan To: Agradezco puedan indicarme las personas que integran comités de PH en zona de suba oriental (colina Campestre) ,quisiera contactarlos , gracias . mi correo es jpimiento@outlook.es (juan Pimento)

04:43:02.807,04:43:05.807

Martha Lucía Mususú M.: las certificaciones y demás.

04:43:11.473,04:43:14.473

ECQ: Entonces las universidades tecnológicas no tienen autorización para hacerlo, señor Hernández?

04:43:22.104,04:43:25.104

Neli Alexandra Carvajal: ES QUE DETRAS DE LA PH HAY UN NEGOCIO REDONDO DE UNOS GREMIOS, POR TODOS LOS FRENTEROS ESTAN LOS VIVOS QUE QUIEREN SACAR PARTIDA

04:44:13.740,04:44:16.740

Martha Lucía Mususú M.: Totalmente de acuerdo Neli, debemos acabar los gremios de capacitaciones, cuando hay medios para hacer PH al alcance de todos a través del SENA

04:44:18.804,04:44:21.804

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Y que el SENA genere especializaciones tecnológicas para la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal

04:44:50.097,04:44:53.097

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente Jorge Enrique

04:44:56.850,04:44:59.850

Martha Lucía Mususú M.: Si Centro de Asesoría de PH a través del SENA

04:44:57.520,04:45:00.520

aserph sas: Totalmente de acuerdo Jorge Enrique, muy bien expresado

04:45:12.779,04:45:15.779

Neli Alexandra Carvajal: BUENA ESA JORGE ENRIQUE

04:45:17.837,04:45:20.837

Martha Lucía Mususú M.: Cámara de Propiedad Horizontal y no Cámara de Comercio

04:45:21.887,04:45:24.887

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La copropiedad en cabeza del consejo de administración debe atener autonomía para decidir el PERFIL DEL ADMINISTRADOR QUE QUIERE.

04:47:14.888,04:47:17.888

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: María del CARMEN, siempre y cuando tengan los conocimientos para definir esos perfiles.

04:48:04.833,04:48:07.833

Neli Alexandra Carvajal: ESA CLASE DE CUOTAS SON PATETICAS. Y EL GBNO COMO APORTA??

04:48:23.810,04:48:26.810

Jorge Enrique Hernández: Reglamentación si pero no así

04:49:33.155,04:49:36.155

Carmenza Quiros Garcia: Bienvenidos a Medellín

04:49:51.814,04:49:54.814

Carmenza Quiros Garcia: Especialmente a Ciudadela Nuevo Occidente

04:50:09.077,04:50:12.077

Martha Lucía Mususú M.: El tema de las JAC es porque como esto es de todos pero no es de nadie....

04:50:55.239,04:50:58.239

Carmenza Quiros Garcia: En Antioquia en la secretaria de gobierno no hay un registro de cuántas unidades resiu hay en la ciudad

04:51:25.844,04:51:28.844

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Leonel, aprovechando que está en la presidencia de la mesa sectorial del SENA, es bueno que luche por incluir en la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal la certificación en ISO 17024

04:51:55.144,04:51:58.144

Neli Alexandra Carvajal: Muy importante la actualización de los administradores, ellos no cuentan con un grupo de especialistas como cualquier otro administrador de una empresa. No se puede comparar

04:52:05.070,04:52:08.070

GRUPO ALEPH SAS: A donde se envían los escritos de las intervenciones?

04:52:48.303,04:52:51.303

Neli Alexandra Carvajal: Si señora los consejeros tambien deben ser idoneos

04:53:31.206,04:53:34.206

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Escritos a estos correos de autores y ponentes por favor:

04:53:34.052,04:53:37.052

Jose Jaime Uscategui Pastrana HR: Jose.uscategui@camara.gov.co

Jose.lopez@camara.gov.co

John.bermudez@camara.gov.co

04:54:17.484,04:54:20.484

ECQ: Se debe tener claro que se debe adquirir conocimientos para la administración de PHs. Después demostrar la eficiencia y eficacia de esos conocimientos en la práctica mediante auditorias que ejercidas por profesionales honestos y responsables, que realmente conozcan de los diferentes temas, CERTIFIQUEN la idoneidad de quienes ejerceran oejercen como administradores de las PHs. Son dos campos necesarios decomprobar para certificarse. Competencias y ejercicio calificado en la práctica laboral

04:54:18.504,04:54:21.504

Alexandra B: Si exigir que los consejeros sean idóneos... Pues son el apoyo de los administradores. Y deben trabajar en equipo

04:54:40.438,04:54:43.438

Maria Camila Gomez Piña UTL: Las observaciones son bienvenidas a través de los siguientes canales:

H.R. José Jaime Uscátegui:

Jose.uscategui@camara.gov.co

<https://twitter.com/jjUscategui>

<https://www.facebook.com/jjuscategui>

<https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy>

H.R. José Daniel López:

Jose.lopez@camara.gov.co

<https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

04:54:43.340,04:54:46.340

Maria Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez:

John.bermudez@camara.gov.co

<https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09>

<https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/>

<https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4>

04:54:47.106,04:54:50.106

Juan To: El consejo debe también entender que es una PH

04:54:55.421,04:54:58.421

Alexandra B: La parte de la vigilancia debería dividirse para PH VIS Y NO VIS

04:55:32.471,04:55:35.471

Revista Propiedad Horizontal Colombia: <https://revistaphcolombia.com/1er-debate-sobre-la-reforma-a-la-ley-675-una-burla-a-la-participacion-ciudadana/>

04:55:43.389,04:55:46.389

Alexandra B: Eso regularlo así como a los contadores abogados e ingenieros

04:55:49.703,04:55:52.703

Jorge Enrique Hernández: registro si pero no así

04:56:01.754,04:56:04.754

Jorge Enrique Hernández: #registrosi pero no asi

04:56:15.699,04:56:18.699

Carmenza Quiros Garcia: Las viviendas VIS y gratis por ser unidades abiertas no cuenta con vigilancia además no hay porterías etc

04:56:51.140,04:56:54.140

Jorge Enrique Hernández: Leonel, aprovechando que está en la presidencia de la mesa sectorial del SENA, es bueno que luche por incluir en la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal la certificación en ISO 17024

04:57:03.156,04:57:06.156

ECQ: PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ, la NTS SI 02 es específica para la P.H.

04:57:50.504,04:57:53.504

Martha Lucía Mususú M.: y la NTS Si 05 tambien

04:59:00.645,04:59:03.645

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: La nueva realidad social necesita del trabajo colaborativo, necesita de acuerdos y concertaciones. Porque no pueden Administradores y Consejos hacer acuerdos, y NO ponerse a discutir por el poder. El interés general debe primer sobre el interés particular.

04:59:05.679,04:59:08.679

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Si es claro, pero la certificación de idoneidad se basa en la 17024

05:00:39.925,05:00:42.925

Felipe Vargas: La idoneidad, es que un admon deba saber hacer las funciones para el ejercicio para la cual fue contratada, tener los conocimientos de las normas y leyes que nos regulan

05:00:42.231,05:00:45.231

Martha Lucía Mususú M.: La ley 743 de 2002 tiene mecanismos de regulación, lo unico que le falto a esa ley es hacer obligatorio que los funcionarios deban tengan que conocer la ley para la cual legislan.

05:01:19.895,05:01:22.895

Neli Alexandra Carvajal: La ETICA es muy importante tambien

05:01:30.379,05:01:33.379

ECQ: Martha Lucía Mususú M. "y la NTS Si 05 tambien-"Hay un erroren su información.

05:01:31.881,05:01:34.881

Martha Lucía Mususú M.: Eso se debe teneren cuenta en esta modificación de la ley, no politiqueros haciendo PH la PH es para las personas que conviven en PH

05:02:45.890,05:02:48.890

Martha Lucía Mususú M.: NO tengo error la NTS SI 05. Código de Conducta del Administrador de Copropiedades.

05:03:33.926,05:03:36.926

Jacqueline Gil Rey: Agradezco la oportunidad de este espacio e invitó a todos hacer equipo para que la propiedad horizontal cada día sea más sólida en beneficio de nuestro país. Mil y mil gracias a todos.

05:04:08.701,05:04:11.701

ECQ: Felipe Vargas. Así es y la norma.Recoge todo

05:04:54.142,05:04:57.142

Neli Alexandra Carvajal: GRACIAS POR EL ESPACIO

05:05:06.139,05:05:09.139

aserph sas: Gracias a la comision primera por la oportunidad de participar a nombre de los actores de la Propiedad Horizontal

05:05:14.784,05:05:17.784

LAURA BIVIANA PARRA PEREZ: gracias por las aclaraciones doctores

05:05:22.257,05:05:25.257

COORDINACION CAPH BOGOTA: gracias a los integrantes de la comision primera

05:05:36.892,05:05:39.892

aserph sas: Felicitaciones a Jose Daniel y al representante Uscategui

05:05:43.861,05:05:46.861

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: #UnidosSomosMás

05:05:44.373,05:05:47.373

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios: Agradeciendo de antemano la oportunidad de participacion...

05:05:51.332,05:05:54.332

Francy Edith Tafur devia: Mil gracias. Excelente la Audiencia

Francy Tafur desde Ibague Tolima

05:06:03.360,05:06:06.360

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Excelente este espacio, muy constructivo. Gracias

05:06:50.301,05:06:53.301

Wilson Sánchez H.: gracias por permitir estar presentes en esta audiencia, felicitaciones

05:07:11.135,05:07:14.135

Carmenza Quiros Garcia: Saludos a todos muchísimas gracias a todos 🙏¹⁰⁰

05:07:24.822,05:07:27.822

Maria Camila Gomez Piña UTL: Recuerden que sus observaciones son bienvenidas a través de los siguientes canales:

H.R. José Jaime Uscátegui:

Jose.uscategui@camara.gov.co

<https://twitter.com/jjUscategui>

<https://www.facebook.com/jjuscategui>

<https://instagram.com/jjuscategui?igshid=opiaixg86koy>

H.R. José Daniel López:

Jose.lopez@camara.gov.co

<https://twitter.com/lopezjosedaniel?s=12>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

<https://www.facebook.com/josedaniellopez/>

05:07:28.001,05:07:31.001

Martha Lucía Mususú M.: Grupo PH2.0 Presentes

05:07:31.968,05:07:34.968

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: No olvidar el tema de la Representación Legal, muchas copropiedades tienen sobrecostos y problemas contractuales por la demora en su expedición en Bogotá DC.

05:07:33.472,05:07:36.472

Maria Camila Gomez Piña UTL: H.R. John Jairo Bermúdez:

John.bermudez@camara.gov.co

<https://twitter.com/JohnBermudezG?s=09>

<https://www.facebook.com/BermudezRepresentante/>

<https://instagram.com/bermudezrepresentante?igshid=xsh31bedq8a4>

05:07:36.055,05:07:39.055

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Mil Gracias por este espacio, a los diferentes congresistas. Desde la Mesa POT Suba Oriental y sus diferentes organizaciones de PH integrantes del la Mesa, atentos a colaborar en lo que necesiten y les podamos ayudar.

05:07:36.865,05:07:39.865

ECQ: Capacitación para todos quienes tengan que ver con PH. No derogatoria Ley 675 de2001. Reglamentación, actualización y adición de la misma. Entes de registro, capacitación y control de todo el sistema. Acudir a toda la comunidad para escucharla y asesorescompetentes

05:07:41.426,05:07:44.426

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Gracias Doctor Jose Daniel, y a todos los Honorables Representantes. la propiedad Horizontal tiene una gran puerta abierta para su reglamentación.

05:07:41.464,05:07:44.464

Martha Lucía Mususú M.: Bonilla, Mususú & Vera Asociados Presente

05:07:43.926,05:07:46.926

Eliana Restrepo Yepes: Muchas Gracias

05:07:50.741,05:07:53.741

Martha Lucía Mususú M.: GPH Asosena Presente

05:08:12.348,05:08:15.348

Alexandra B: Gracias a todos

05:08:24.838,05:08:27.838

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Así es doctor Navas.

05:08:30.180,05:08:33.180

Jorge Enrique Hernández: OIPH PRESENTE !!!

05:08:44.804,05:08:47.804

carlos abisambra: pero se esta desconociendo la ley laboral

05:08:45.390,05:08:48.390

aserph sas: A nombre del Comité Académico de la Cumbre nacional de Propiedad Horizontal, mil gracias a la comisión primera

05:08:45.784,05:08:48.784

bycaltagerenciasas Alta gerencia: Por parte de B&C ALTA GERENCIA S.A.S PATRIMONIO Y PROPIEDAD en cabeza de Raquel Milhaidy Cruz Agudelo damos las gracias por este espacio.

05:08:58.943,05:09:01.943

HUVER RAMOS: Vigilancia promediar según la cantidad e unidades residenciales

05:09:09.725,05:09:12.725

CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ: Redefinir y rescatar la figura de los conserjes.

05:09:09.800,05:09:12.800

Revista Propiedad Horizontal Colombia: Doc german talero somos del polo y no nos permitieron intervenir

05:09:10.403,05:09:13.403

MARIA DEL CARMEN PINILLA MOSCOSO: Los CONSERJES DOCTOR navas

05:09:13.988,05:09:16.988

ADLEGestion desarrollo: Muy importante este espacio, como inicio. Gracias, Andres De La Espriella. Viceprwsiddnte CORCOLPH- Cali

05:09:15.156,05:09:18.156

Beatriz Elena Garcia Franco: Muchas gracias por esta oportunidad.

05:09:18.066,05:09:21.066

Alfredo Rodriguez Mejia: CLPH - CDPH Usmer presente

05:09:27.206,05:09:30.206

HUVER RAMOS: Gracias por el espacio

05:09:33.213,05:09:36.213

Neli Alexandra Carvajal: respetado señor navas aqui tenemos muchos intereses

05:09:39.147,05:09:42.147

Jacqueline Gil Rey: Gracias, gracias, gracias

05:09:43.205,05:09:46.205

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Mil gracias a todos!!!

05:09:46.107,05:09:49.107

Juan To: Excelente espacio, Gracias .

05:09:49.265,05:09:52.265

Marco Fidel Gelvez Acevedo: MUCHAS GRACIAS.

05:09:51.831,05:09:54.831

ESTANISLAO ROZO COVALEDA: Hoy en día los medios tecnológicos brindan esa seguridad

05:09:52.496,05:09:55.496

Luz Dary Carcamo Bernal: Muchas gracias por este espacio de participación.

05:09:54.373,05:09:57.373

Alfredo Rodriguez Mejia: Excelente espacio un abrazo

05:09:59.252,05:10:02.252

Jose Daniel Lopez Jimenez HR: Este diálogo continúa

05:10:07.832,05:10:10.832

Maria Gladys Arenas Usme: gracia

05:10:18.338,05:10:21.338

RedCiudadaná PH germán BullaMontaña: gracias

05:10:20.186,05:10:23.186

Martha Lucía Mususú M.: Muchas gracias

05:10:23.589,05:10:26.589

Jorge Enrique Hernández: Gracias señores congresistas por este espacio de participacion que se hacia muy necesario. que sea el primero pero no el último. que hayan muchos mas. Cordial saludo OIPH

05:10:24.255,05:10:27.255

LAURA BIVIANA PARRA PEREZ: gracias, saludos desde FUSAGASUGA

05:10:33.564,05:10:36.564

Edgar Goyeneche: Mil gracias por esta excelente audiencia como espacio de participacion ciudadana y gremial. Adelante H.R. Jose Uzcategui, Jose Daniel Lopez y Jhon Jairo Bermudez. Adelante con este impotante proyecto legislativo.

05:10:41.299,05:10:44.299

Maria Consuelo Triana: Gracias ojalá sea realidad

05:10:45.522,05:10:48.522

Juan Fernando Pulgarin Acosta: Interesantes intervenciones. Seguiremos atentos.

05:10:47.385,05:10:50.385

Carmenza Quiros Garcia: Carmenza Quiros dejo mis datos para que me inviten en la próxima CEL 3172179066

05:10:56.462,05:10:59.462

Lorena Lopez: Muchas gracias por darnos la oportunidad de participar

05:11:03.724,05:11:06.724

Leonor Bazza Marquez: Gracias a todos los congresistas por su atención.

05:11:08.989,05:11:11.989

nancy jeannette Espinosa Hurtado: Mil gracias buena tarde para todos.

05:11:18.867,05:11:21.867

Jorge Enrique Hernández: OIPH Presente en todos los espacios de participación que trabajamos en pro del crecimientos de la propiedad horizontal colombiana

05:11:21.269,05:11:24.269

Observatorio Social sector P H: muchas gracias...por la audiencia...

05:11:25.802,05:11:28.802

Jose Andres Bermudez Sanchez: Muy agradecidos por el espacio otorgado.

05:11:28.591,05:11:31.591

Felipe Vargas: Agradezco y que seamos tenidos en cuenta para la proxima

05:11:31.134,05:11:34.134

PABLO EMILIO VEGA BENÍTEZ: Y a nivel de los grupos de PH, se hizo la invitación

05:11:33.527,05:11:36.527

"QUE ES VIVIR EN PH" - Francisco Medina: Mil gracias por permitir la participación. SaludosProfe
Francisco Medina

05:11:36.259,05:11:39.259

Manuel Pinzón Sánchez: gracias



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 DELEGACIÓN SENA - INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA.

Marisol Eyiselly Tupaz Sanchez <metupaz@sena.edu.co>

23 de octubre de 2020 a las 12:39

Para: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co>, Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

CC: Francisco Luis Bedoya Quintero <frbedoya@sena.edu.co>, Maria de Jesus Avila de Jimenez <mavila@sena.edu.co>, "jose.uscategui@camara.gov.co" <jose.uscategui@camara.gov.co>

1-1010

Bogotá D.C.

Doctora

AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO

debatescomisionprimera@camara.gov.co

Secretaría General Comisión Primera

Cámara de Representantes

La Ciudad

Asunto: Audiencia Pública

Respetada Doctora Calderón,

En atención al oficio C.P. C.P. 3.1 1 529 -20 del 22 de octubre, radicado en la Entidad con el número 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338, agradecemos su amable invitación a participar en la Audiencia Pública Virtual sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre. En nombre del SENA le extendemos nuestros más cordiales saludos. Por motivos de salud nuestro Director General no podrá asistir. Por lo tanto, en representación del SENA hemos delegado a Francisco Luis Bedoya Quintero frbedoya@sena.edu.co, Asesor de la Dirección de Formación Profesional.

Le auguramos muchos éxitos.

Cordialmente,

Marisol Tupaz Sánchez

Asesora Despacho

Dirección General



metupaz@sena.edu.co

Calle 57 No. 8-69, Torre Central, Piso 8 Bogotá,
Colombia

Tel: +57 (1) 5461500- IP 13213

Móvil: 315 729 8786



www.sena.edu.co

@SENAcomunica

-----Mensaje original-----

De: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co> Enviado el: jueves, 22 de octubre de 2020 9:23

Para: Carlos Mario Estrada Molina <carlos.estrada@sena.edu.co>; Maria de Jesus Avila de Jimenez <mavila@sena.edu.co>; DEBATESCOMISIONPRIMERA@CAMARA.GOV.CO; Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co>

CC: Servicio al Ciudadano <servicioalciudadano@sena.edu.co>

Asunto: CRM No. 7-2020-193563 - REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA.

Importancia: Alta

Apreciado Doctor(a) * CARLOS MARIO ESTRADA MOLINA - 11010

Se ha realizado la radicación del correo electrónico que se anuncia, para su respectivo trámite.

Radicado: 7-2020-193563 - NIS.: 2020-01-253338 de Fecha: 22/10/2020 12:10:43 p. m.

Asunto: INFORMES

Descripción del Asunto: REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA.

Remitente Externo:

DEBATES COMISIÓN PRIMERA

CÁMARA DE REPRESENTANTES

DEBATESCOMISIONPRIMERA@CAMARA.GOV.CO

Atentamente,

Aplicativo OnBase

Grupo de Administración de Documentos

UNITYSCHEDULER 22/10/2020



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

CONCEPTO SIC PL 301-20C

Daniela Vanessa Tapias Fernandez <c.dtapias@sic.gov.co>
 Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co
 CC: Margarita Toro Garcia <mtorog@sic.gov.co>

26 de octubre de 2020 a las 10:53

respetada doctora Amparo

En atención a la invitación realizada al Superintendente de Industria y Comercio para participar de la audiencia pública del proyecto de ley 301/20Cámara Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones. Me permito remitir concepto de la Entidad en relación con el Proyecto de Ley

Así mismo excusar al Señor Superintendente por no poder asistir a tan importante audiencia debido a compromisos institucionales adquiridos con anterioridad.

Cordialmente

Daniela V. Tapias Fernández

Grupo de Trabajo de Regulación

Enlace Congreso

Superintendencia de Industria y Comercio

Carrera 13 No. 27 – 00 Piso 10

Tel 5870000 10344

www.sic.gov.co

AVISO LEGAL: Este correo electrónico y/o los documentos compartidos mediante canales habilitados por la Superintendencia de Industria y Comercio, puede contener información confidencial o de carácter reservado, de conformidad con el artículo 24 y 36 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 15 de la Ley 1340 de 2009. Las carpetas que contienen esta información se identifican con la expresión: "reservada".

Respecto de la información reservada está prohibida su divulgación o hacer público su contenido sin la debida autorización para ello. Si usted no es el destinatario del correo, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, deberá notificarlo inmediatamente al remitente y al correo contactenos@sic.gov.co, borrarlo de su sistema y/o buzón de correo electrónico de inmediato.

En consecuencia, le recordamos su deber de mantener la reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos. De esta manera, se deberá atender lo dispuesto en las normas pertinentes, entre ellas, la Ley 1755 de 2015 y la Ley 1712 de 2014.

El destinatario deberá comunicar al Oficial de Protección de Datos Personales c.afcontreras@sic.gov.co, las incidencias de seguridad de las que tenga conocimiento. Igualmente, deberá informar aquellas incidencias que puedan afectar a bases de datos, soportes o documentos que contengan información personal.



*Piense en el medio ambiente antes de imprimir este documento,
 nuestro aporte es fundamental al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente*

[Superintendencia de Industria y Comercio](#)

[Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia](#)

[@sicsuper](#)

Rad 20-392879-1 - PL Propiedad Horizontal - Comentarios SIC (3) (1).pdf
 602K



La justicia
es de todos

Minjusticia

Al responder cite este número
MJD-OFI20-0035040-GAL-1002

Bogotá D.C., 23 de octubre de 2020

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional
Carrera 7 N° 8 - 68 oficina 238B
Bogotá D.C.



Contraseña:rehORu3GII

Asunto: Excusa y delegación Audiencia Pública.

Respetada Doctora Amparo Yaneth:

Cordial Saludo,

De la manera más atenta me dirijo a usted con el fin de excusarme por no poder asistir a la invitación a la Audiencia Pública Remota sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "*Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*", que se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m.

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta la importancia de la misma, me permito delegar al Doctor Carlos Unigarro Paz, Funcionario de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, para que participe en la misma.

Agradezco la invitación y manifiesto mi interés de participar en futuros escenarios.

Cordialmente,

WILSON RUIZ OREJUELA
~~Ministro de Justicia y del Derecho~~

Elaboró: Ingrid Aguirre
Revisó y Aprobó: Margarita Otero Mendoza

<http://vuv.minjusticia.gov.co/Publico/FindIndexWeb?rad=v8DiDqkbG65RPNpyZ9yZPDtytMqI9UKzhrTOfCFf6Rw%3D&cod=VnSJKcp3ByyLG0tIKgL7tg%3D%3D>



Comisión Primera Constitucional Permanente

Oficio No. C.P. C.P. 3.1 1 529 -20
Bogotá D.C., octubre 20 de 2020

Doctor
WILSON RUIZ OREJUELA
Ministro
Ministerio de Justicia y del Derecho
Ciudad


Respetado señor Ministro:

Por Instrucciones de la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes, doctores **ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA**, Presidente; **JULIAN PEINADO RAMÍREZ**, Vicepresidente; y de conformidad con la solicitud suscrita por los **HH.RR JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ** y **JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**, me permito **INVITARLO** a participar en la Audiencia Pública Remota sobre el **Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”**, que se llevará a cabo el lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m., en el ID: <https://meet.google.com/viz-wwpd-dtr> de la plataforma Hangouts Meet.

Esta convocatoria, pretende conocer sus opiniones y comentarios sobre este tema y las de todos los ciudadanos interesados, sus observaciones u opiniones podrán ser enviadas al correo electrónico: debatescomisionprimera@camara.gov.co.

Para obtener información sobre el curso del Proyecto de Ley, se puede consultar en la Gaceta No. 714/2020 o en la página www.camara.gov.co.

Cordialmente,



AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional

Hernán. -



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Delegación

Arango Olmos, Alicia <alicia.arango@mininterior.gov.co>
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

23 de octubre de 2020 a las 17:39

Doctora
Amparo Calderón Perdomo
Secretaria Comisión Primera de la Cámara de Representantes
Congreso de la República

ASUNTO: Delegación

Respetada doctora:

En atención a la invitación a participar en la audiencia pública del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", programada para el día 26 de octubre de 2020 a las 10:00 de la tarde, me permito manifestarle que por compromisos previos no podré acompañarlos.

Por lo anterior y dada la importancia de la audiencia pública he delegado a la Directora de Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal, doctora Hilda Gutiérrez, para que asista en mi representación.

Amablemente le solicito hacer extensiva esta delegación a todos los miembros de la comisión y asistentes.

Cordialmente,

Alicia Arango Olmos.
Ministra del Interior.
2427400 Ext. 1202 - 1203



<https://drive.google.com/a/interior.gov.co/file/d/0B-9uJY2IHuOeNWIneI9DdW9iZmM/view?usp=sharing> 



El empleo
es de todos

Mintrabajo

Bogotá D.C., octubre 23 de 2020

Doctora

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria General

Comisión Primera

Cámara de Representantes

Email: debatescomisionprimera@camara.gov.co

Ciudad.

Respetada Doctora,

Cordial saludo,

En atención a la citación para la Audiencia Pública Remota sobre el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m., me permito indicar de manera respetuosa que el señor Ministro de Trabajo, ÁNGEL CUSTODIO CABRERA BÁEZ, no podrá estar presente conforme tiene compromisos adquiridos con antelación propios de la cartera, pero dada la importancia que tiene el tema que convocan, delega a GLORIA GAVIRIA RAMOS Jefe Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, email: ggaviria@mintrabajo.gov.co

De manera respetuosa, el ministro solicita hacer extensivo este mensaje a los citantes, integrantes de la comisión.

Cordialmente,

LIZETH TORRES

Asesora Despacho Ministro

Asuntos Legislativos

Sede Administrativa

Dirección: Carrera 14 No. 99-33

Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13

Teléfonos PBX

(57-1) 5186868

Atención Presencial

Sede de Atención al Ciudadano

Bogotá Carrera 7 No. 32-63

Puntos de atención

Bogotá (57-1) 5186868 Opción 2

Línea nacional gratuita

018000 112518

Celular

120

www.mintrabajo.gov.co





Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Fwd: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal

Comisión Primera <comision.primera@camara.gov.co>

26 de octubre de 2020 a las 13:23

Para: Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

----- Forwarded message -----

De: **Diana Rocio Mora Tapias** <dmora@mintic.gov.co>

Date: lun., 26 de oct. de 2020 a la(s) 13:19

Subject: RESPUESTA MINTIC DELEGACIÓN RDO 201062432 PL Propiedad Horizontal

To: comision.primera@camara.gov.co <comision.primera@camara.gov.co>

Respetada Dra. Amparo Calderon

Cordial saludo,

De manera atenta le informo que para la Audiencia Pública que se realizará el lunes 26 de octubre de 2020 sobre el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, asistirá en representación del Ministerio TIC el Doctor Marco Sanchez Asesor de la Dirección de Gobierno Digital.

Quedamos atentos de lo que adicionalmente se requiera.

DIANA ROCIO MORA TAPIAS

Enlace Legislativo – Despacho Ministra

Tel. + (571) 344 34 60 Ext. 2351

Edificio Murillo Toro - Cra. 8a entre calles 12 y 13

Código postal: 111711 - Bogotá D.C. – Colombia

www.mintic.gov.co



Declinación de responsabilidades


Para más información haga clic [aquí](#)

NOTA DE CONFIDENCIALIDAD: Este documento es propiedad de la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, y puede contener información privilegiada, confidencial o sensible. Por tanto, usar esta información y sus anexos para propósitos ajenos al ejercicio propio de las funciones de la Cámara de Representantes, divulgarla a personas a las cuales no se encuentre destinado este correo o reproducirla total o parcialmente, se encuentra prohibido por la legislación vigente. La Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, no asumirá responsabilidad ni su institucionalidad se verá comprometida si la información, opiniones o criterios contenidos en este correo que no están directamente relacionados con los mandatos constitucionales que le fueron asignados. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor. El acceso al contenido de este correo electrónico por cualquier otra persona diferente al destinatario no está autorizado por la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia. El que ilícitamente sustraiga, oculte, extravía, destruya, intercepte, controle o impida esta comunicación, antes de llegar a su destinatario, estará sujeto a las sanciones penales correspondientes. Los servidores públicos que reciban este mensaje están obligados a asegurar y mantener la confidencialidad de la información en él contenida y en general, a cumplir con los deberes de custodia, cuidado, manejo y demás previstos en el estatuto disciplinario. Si por error recibe este mensaje, le solicitamos enviarlo de vuelta a la Cámara de Representantes del congreso de la República de Colombia a la dirección del emisor y borrarlo de sus archivos electrónicos o destruirlo. El receptor deberá verificar posibles virus informáticos que tenga el correo o cualquier anexo a él, razón por la cual la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia no aceptará responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus transmitido en este correo.

3 archivos adjuntos

 **soporterad201062432.pdf**
294K

 **201062432 CAMARA DE REPRESENTANTES.pdf**
374K

 **201062432.pdf**
111K



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.



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Proyecto Ley De Propiedad Horizontal

Arley Cañas <arley1417@hotmail.com>

26 de octubre de 2020 a las 10:04

Para: "debatescomisionprimera@camara.gov.co" <debatescomisionprimera@camara.gov.co>


Buenos días,

Apoyo la implementación de la ley horizontal referente a reformas que se han planteado. es importante tener en cuenta que es un sector que se está prestando para prácticas de corrupción privada en temas de contratación de servicios de vigilancia, proveedores y cualquier actividad que requiera la copropiedad, lo más asombroso es que al detectar esas prácticas los administradores, consejeros, revisores fiscales, contadores y demás personas que deben salvaguardar los recursos de las copropiedades se están escudando en argumentos vacíos pero lo más complicado es llevar estas denuncias a los estamentos legales porque la documentación de actas de reuniones, asambleas, contratos y otros las manejan los mismos involucrados en los hechos de corrupción, mientras tanto ellos continúan generando deterioro del patrimonio de los copropietarios.

ARLEY CAÑAS



***REINVENTEMOS
LA PROPIEDAD
HORIZONTAL EN
COLOMBIA.***



Los protagonistas para repensar, reinventar y construir un nuevo concepto de propiedad horizontal en Colombia.

1

El ordenador y sancionador de esta reingeniería debe ser el estado colombiano.

2

Los propietarios, residentes, y administradores, son los llamados a iniciar, promover y desarrollar este proceso de transformación.

3

Los constructores son un actor muy importante que tienen que incluirse y comprometerse.



Algunas reflexiones como punto de partida.

El Estado

La gran deficiencia de la PH en Colombia es tener una ley que no ha sido reglamentada y presenta muchos vacíos que están generando un gran daño en este sistema, que esta invadiendo la forma de vivir y trabajar de los colombianos y es hora que los lideres políticos y los gobernantes de turno, tomen conciencia y empiecen a tomar en serio, las continuas propuestas que los diferentes estamentos de la sociedad les están haciendo desde años atrás.

Urge la aprobación, sanción y publicación de una nueva ley que introduzca un cambio estructural a la PH en Colombia.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los constructores

Los constructores tienen una responsabilidad y un compromiso muy grande, sus proyectos inmobiliarios deben tener un alto contenido de sostenibilidad y sustentabilidad, entregando capacitación y formación a los potenciales compradores de sus productos y orientando la PH hacia el auto sostenimiento en servicios básicos (agua, energía, ecología, reciclaje, aseo, servicios generales, jardinería) y atomizar el costo de administración y mantenimiento.

Inducir desde su nacimiento el concepto de una PH con visión organizacional y empresarial, con alto contenido humano-social-ecológico, entendiendo la ESAL-PH como una entidad sin ánimo de lucro, pero con condiciones y características empresariales que exigen un manejo administrativo y gerencial de alto nivel.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los propietarios

Cuando nace la iniciativa de compra o inversión por parte del propietario, debe haber conciencia y compromiso de la responsabilidad que se esta adquiriendo y entender que el ingreso a la industria de la PH, exige ser auto incluyente, participativo, colaborativo y propositivo con permanencia presencial en todos los eventos de la propiedad.

Deben aceptar y entender la condición obligatoria de integrar y participar en los órganos de administración, dirección, control y convivencia, como demostración y aporte de su responsabilidad en el manejo, conservación, desarrollo y crecimiento de su propiedad y de toda la PH. Esta función y rol debe ser obligatoria, con un mecanismo de rotación, con funciones, responsabilidades y compensaciones motivacionales, aunque no necesarias y obligatorias.



LA LEY 675/2001

LA GRAN OPORTUNIDAD.

UN DESAFIO QUE AUN SE PUEDE APROVECHAR PARA CONSTRUIR EL NUEVO MODELO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PERMITA UNA MEJOR EVOLUCION Y UN MAYOR DESARROLLO Y CRECIMIENTO DE LAS SOCIEDADES Y ECONOMIAS QUE NACEN AL INTERIOR DE ESTOS TERRITORIOS Y COMUNIDADES.

Los datos mas recientes de la oficina de catastro en Bogotá, indican que un 70% de la población del distrito esta viviendo en un formato de propiedad horizontal, bien sea como su residencia o como su sitio de trabajo.

La intolerancia como factor importante de falta de convivencia, las relaciones intrafamiliares y de vecindad como factores de cultura ciudadana, los hechos sociales y de seguridad y las deficiencias administrativas y directivas que se presentan en estos espacios, exigen un transito hacia propuestas con modelos de administración, gerencia y gestión, mas robustos y generosos, con un alto contenido de **Felicidad.**



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos I.

Visión organizacional y empresarial: Las PH como entidades sin ánimo de lucro (ESAL) deben tener una categoría que las eleve al nivel de las sociedades mercantiles, con características legales, contables, organizacionales y de rentabilidad, en el marco del concepto cooperativo, para el manejo de sus recursos y estrategias de explotación de sus bienes comunes. La PH debe trascender en la misma proporción en que impacta los indicadores económicos y sociales del país.

Profesionalización, registro y certificación de administradores: Las entidades de educación superior deben ofrecer programas con nivel profesional en todos sus formatos académicos, con un alto contenido de tecnología, sustentabilidad y sostenibilidad organizacional y empresarial en línea con las tendencias del siglo XXI. Mineducación como plataforma para motivar esta iniciativa en las instituciones educativas.

Vigilancia, inspección y control: Debe haber una entidad gubernamental (ministerio, superintendencia) que ejerza estas funciones y actúe frente a todos los hechos irregulares que se puedan presentar en la PH. Los entes territoriales no cuentan con la infraestructura, la experiencia, el conocimiento, ni los recursos humanos, físicos y tecnológicos para atender esta responsabilidad.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos II.

El Modelo de Administración: debe hacer transito hacia un formato de gerencia estratégica, gestión y gerencia de comunidades (community manager) con competencias especiales en la gestión social y gerencia de la felicidad.

Convivencia y felicidad: Colocar la felicidad y la convivencia como los objetivos superiores de la PH, por encima de los temas administrativos, contables, financieros, operativos , tecnológicos, etc. Debe prevalecer la atención a la temática social y de cultura ciudadana.

La gerencia de la felicidad: Desafío para los administradores quienes tienen la responsabilidad de desarrollar, mejorar y aplicar las mejores prácticas sobre liderazgo, cultura organizacional, manejo de la incertidumbre, satisfacción del cliente, sostenibilidad, bienestar y desarrollo social; incorporando la felicidad en la gestión de su propiedad.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos III.

La Planeación Estratégica: La planeación como herramienta de obligatorio uso para diseñar y construir el futuro de la PH y garantizar el bienestar y permanencia en el tiempo.

Eficiencia, eficacia, productividad y efectividad: Términos y conceptos de administración y gerencia moderna de obligatorio conocimiento y aplicabilidad en los diferentes frentes de trabajo de una PH. Es importante medir para mejorar, controlar, gestionar y crecer.

La Creación de riqueza: Las entidades sin ánimo de lucro (ESAL) también producen riqueza y los propietarios (inversionistas/accionistas/socios) no pueden ser ajenos a esto. Se mantiene la posibilidad de explotar los bienes comunes para beneficio comunal, con destinación de dividendos para sus proyectos colectivos.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos IV.

Las pequeñas sociedades y economías: Las PH's son pequeños territorios que se integran en comunidades que producen el nacimiento de sociedades y economías, con sus bondades y complejidades que exigen un tratamiento de especial cuidado en lo normativo, reglamentario y procedimental.

Las PH's como protagonistas: Las PH's deben constituirse en un actor importante en los estudios y análisis de los territorios donde se concentran y participar activamente en los planes de desarrollo y los EOT, PBOT y/o POT de sus áreas de influencia.

La cultura colaborativa y las TIC's: Transito necesario y urgente en las PH's en cabeza de sus administradores, concejos de administración, comités de convivencia y en general en todos los propietarios. Conciencia de la nueva economía y el siglo XXI.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos V.

Cultura PH's Felices: Reconocer y aceptar la necesidad y la importancia de construir Cultura de PH en todos los integrantes de las comunidades que se reúnen en este tipo de sociedades.

Capacitación y formación: La PH debe incluir en sus normas y procedimientos internos, el rubro de capacitación y formación como una partida de obligatoria ejecución en procesos de educación y cultura en la formación de sus propietarios y en especial a quienes se encuentren en los órganos de administración, dirección, control y participación y colaboración.

Territorios organizados y auto gestionados: Con base en las teorías de carácter organizacional, empresarial y estratégico, las PH's deben ser auto gestionadas y sus propietarios deben estar inmersos en esta responsabilidad en su calidad de socios, accionistas, inversionistas. La administración debe recaer en una forma de contratación que garantice identidad, pertenencia, dedicación, compromiso y continuidad de políticas y estrategias en el corto, mediano y largo plazo.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VI.

Función Social y Ecológica: Todos los actores de la PH deben adoptar un rol de **gestores sociales y agentes de cambio** para introducir y aplicar las mejores practicas en materia de protección y conservación del medio ambiente y enseñar y construir cultura de sostenibilidad y sustentabilidad del eco-ambiente de la propiedad.

Empresas BIC y Sistema B. Los ODS y la responsabilidad social y ecológica como objetivos y principios orientadores de la propiedad horizontal.

Despojarse de barreras y prejuicios: En la PH y sus miembros, no caben la ira, la soberbia, el rencor, la intolerancia, el resentimiento y el maldito **EGO**. Se tienen que abrir corazones y mentes a la empatía, la asertividad, la comprensión, la tolerancia, la paciencia, el perdón, el dialogo, el servicio, la colaboración, la fraternidad, la solidaridad y todos los elementos adicionales que sumen a **la convivencia y la felicidad**.

Adecuación reglamentaria interna: Las PH's deben tener como condición especial, la elaboración y formalización de sus normas, reglamentos y procedimientos internos, que les permita tener una hoja de ruta o carta de navegación, con un alto contenido pedagógico, que sirva para construir disciplina y responsabilidad de propietarios comprometidos y auto incluyentes.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VII.

Los entes territoriales y las licencias de construcción: Los EOT, PBOT y POT deben tener entre sus requisitos y condiciones para la expedición de licencias de construcción la condición obligatoria de presentar proyectos que contemplen las energías limpias y sistemas sostenibles con el medio ambiente y benéficos para el manejo de las finanzas de la propiedad.

1. Energía solar para el alumbrado de zonas comunes y zonas privadas,
2. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias,
3. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas residuales.

Las estadísticas y el tamaño de la PH en Colombia: La importancia de conocer, medir y calificar la propiedad horizontal y su gestión; se requiere conocer el impacto de sus cifras en la economía nacional y regional (PIB, tasa de empleo, tributación, otros) y en los estudios y herramientas utilizadas en la administración, gerencia y gestión de estos territorios y sus comunidades.

Socios, accionistas, inversionistas: También denominados copropietarios, deben tener un proceso de inducción y capacitación por parte de sus comercializadores (constructores, vendedores) sobre todos los aspectos relacionados con la responsabilidad, compromiso y dedicación que exige adquirir un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Características especiales de las PH's.

Que deben ser revisadas,
rediseñadas y definidas
en un nuevo concepto de
PH.



Características especiales de las PH's.

Las PH nacen en el imaginario de los constructores sin considerar el contexto y la connotación de sus futuros propietarios y las zonas geográficas donde se desarrollaran.

Las PH nacen como una ESAL sin ventajas competitivas y comparativas frente a las sociedades tradicionales del mundo empresarial y mercantil.

Las PJ, denominadas PH son las únicas empresas que nacen sin necesidad de un plan de negocio y un modelo financiero, ni la definición, diseño y desarrollo de un producto específico. Esto quiere decir que no requieren analizar y determinar el punto de equilibrio, ni el mercado potencial, ni la tasa de retorno.

Las PH son las únicas empresas que nacen con planta física propia para desarrollar su administración, gerencia y gestión.

Las PH nacen sin la dimensión exacta de sus complejidades en materia social, económica, cultural y eco-ambiental.



Características especiales de las PH's.

La PH son las únicas empresas que nacen sin riesgos de iliquidez, insolvencia o quiebra y mucho menos de acogerse a la Ley de reorganización administrativa y financiera.

Las PH son las únicas empresas que nacen con un mercado cautivo y permanente en el tiempo, lo cual asegura su existencia y conservación en el largo plazo.

Las PH son las únicas empresas que nacen con ingresos asegurados y con obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) potencialmente cierta, controlable y asegurada.

Las PH son las únicas empresas que nacen sin riesgo de pérdida con las obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) y tampoco con la cartera en cobro jurídico.

Las PH nacieron con un modelo de administración compartida, descategorizada e informal.





La ecuación estratégica que debemos resolver en la propiedad horizontal.

La incógnita se llama “ Felicidad ”

PH Verde + Administración PH/S.XXI + Mundo Digital + Comunidad abierta y conectada = PH Feliz y mejorando



+



+



+



=



PH Feliz.

Cultura colaborativa + democracia participativa + participación ciudadana = Felicidad

Inclusión + Participación creativa y colaborativa + Inteligencia colectiva + Compromiso propositivo y constructivo = Identidad + Sentido de pertenencia + orgullo



COMO PARTE DEL PROCESO DE REINGENIERIA Y TRANSFORMACION QUE SE PLANTEA EN ESTE DOCUMENTO, SE PRESENTAN LOS SIGUIENTES GRAFICOS, PARA ILUSTRAR TRES DE LOS TEMAS QUE REUNEN ELEMENTOS QUE SON DE VITAL IMPORTANCIA EN LA CONSTRUCCION DE CULTURA EN PH Y EL AVANCE HACIA EL OBJETIVO PRINCIPAL DE CONSTRUIR PROPIEDADES FELICES.

- 1. ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2. CONOCIMIENTO E INTERPRETACION CORRECTA DE LA ESTRUCTURA JERARQUICA DEL MARCO JURIDICO QUE APLICA A LA PH.**
- 3. LA PIRAMIDE DE MASLOW ADAPTADA A LA EXPERIENCIA SOCIAL QUE PREDOMINA EN LA NATURALEZA HUMANA Y QUE SE VIVE EN LAS COMUNIDADES QUE INTEGRAN LA PH.**

ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.



ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
CONCEJO DE ADMINSTRACION
COMITE DE CONVIVENCIA COMITES ESPECIALES
REVISORIA FISCAL ASESORIA LEGAL OTROS ASESORES ESPECIALIZADOS
OTROS ACTORES QUE CONCURREN EN LA PROPIEDAD

REPRESENTANTE LEGAL
ADMINISTRADOR/LIDER/GERENTE/SOÑADOR

CULTURA P.H.

VISION ORGANIZACIONAL Y EMPRESARIAL

ADMINISTRACION PH/S.XXI

+

COMMUNITY MANAGER

AUTOSUFICIENCIA
Territorio
organizado y
espacios auto
gestionados

INCLUSION
PARTICIPACION
CREATIVA Y
COLABORATIVA
INTELIGENCIA
COLECTIVA

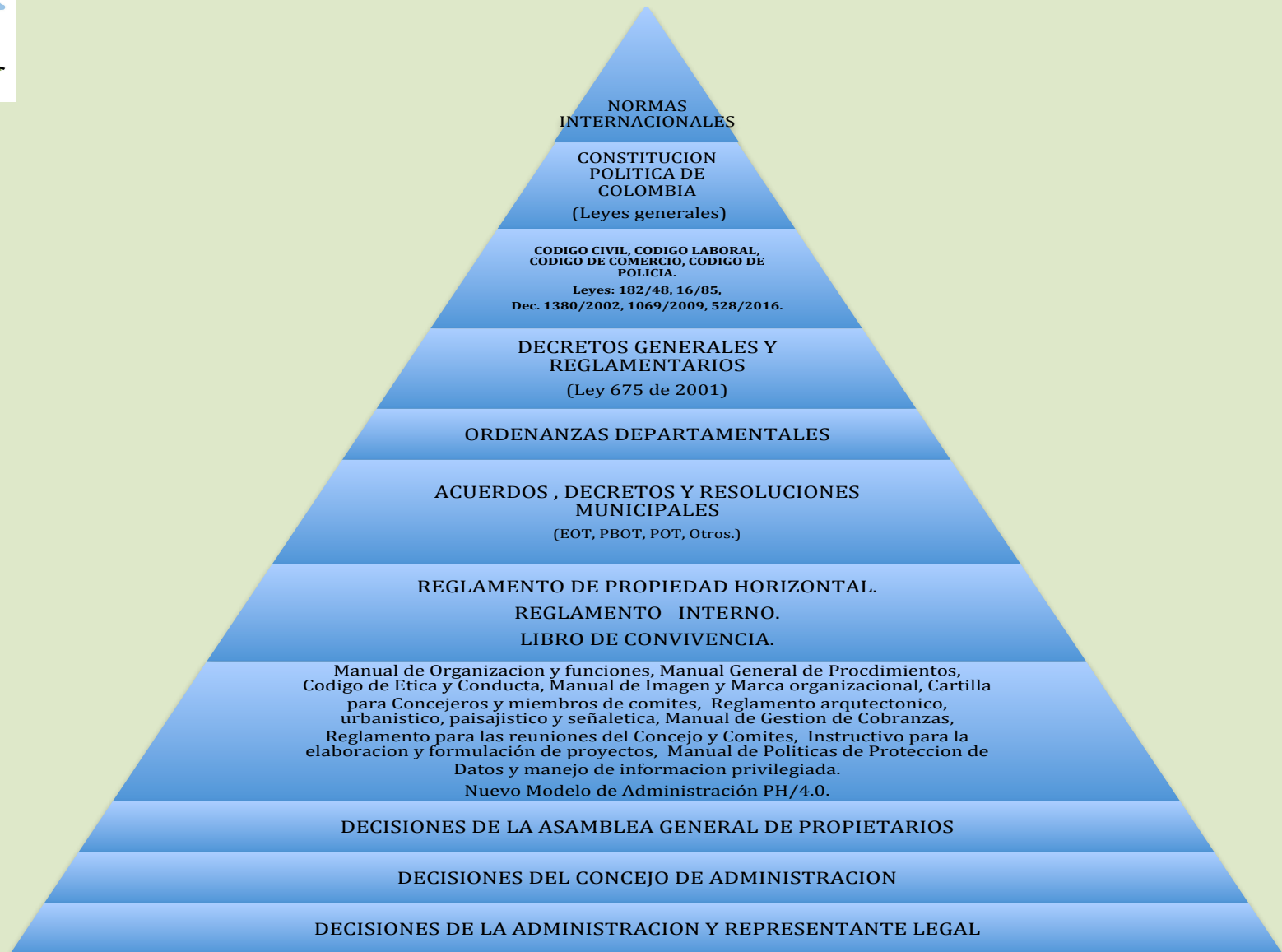
CONFIANZA
SOLIDARIDAD
CONVIVENCIA
COMUNICACION
ECOLOGIA Y MEDIO
AMBIENTE

EFICIENCIA
EFICACIA
EFECTIVIDAD
PRODUCTIVIDAD

PLANEACION
ESTRATEGICA

PH's FELICES

PIRAMIDE DE HANS KENSEL JERARQUIA JURIDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



LA PIRAMIDE DE MASLOW Y LAS COMUNIDADES (PROPIETARIOS) QUE CONFORMAN LAS PH'S



AUTORREALIZACION

Es el alcance de la **FELICIDAD** individual y colectiva.

Se alimenta y fortalece por la motivación que produce la inclusión, la participación colaborativa y creativa, la inteligencia colectiva y la capacidad para crear, innovar, adaptarse y resolver problemas.

RECONOCIMIENTO

Es la demostración de admiración y manifestación de la importancia de los aportes realizados.

Se perfecciona con el respaldo a la continuidad y reelección.

AFILIACION / ACEPTACION

Es la base de las relaciones humanas.

Con la amistad nace el compromiso.

Esto permite el trabajo en equipo generando resultados.

Se busca el aprecio y valoración de la comunidad por el trabajo realizado.

SEGURIDAD Y PROTECCION

Busqueda de cooperación y establecimiento de lazos sociales.

Confianza y tranquilidad en su espacio privado y en las zonas sociales de la propiedad.

FISIOLOGICA

Aseguramiento de la alimentación, la vivienda, la salud, el descanso, la recreación y los mejores niveles de convivencia, vecindad, calidad de vida y cultura ciudadana.



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

DEBATE PROPIEDAD HORIZONTAL

CESAR AUGUSTO MOGOLLON HERNANDEZ <guarigua7@gmail.com>
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co, comisionprimera@camara.gov.co

25 de octubre de 2020 a las 21:38

Comision Primera Camara de Representantes

Anexo archivo con una presentación que reúne una serie de propuestas que desde mi perspectiva deben ser consideradas en la reforma a la ley de propiedad horizontal (675/2001).
En orden de importancia; me permito anticipar los siguientes puntos como los de mayor relevancia y prioridad.

1. Con base en la premisa; **lo que no se puede medir no se puede mejorar**, me permito recomendar que ante todo se debe tener una dimensión exacta del tamaño que tiene la [propiedad horizontal en todos sus aspectos y contar con datos, cifras y estadísticas que permitan medir, cuantificar, clasificar y calificar las diferentes áreas y sectores que tiene esta industria y con base en ella poder dirigir las reformas e iniciativas que están planteadas en el proyecto a debatir.
2. Fortalecer el concepto de **organización empresarial** que debe tener la ESAL-PH y dejar de encasillarla en que las entidades sin ánimo de lucro deben tener nivel, carácter y tratamiento de tercera categoría y dejar de fomentar y afianzar, mitos y paradigmas de carácter administrativo, permitiendo que se mantengan modelos de administración empíricos y sin ningún tipo de profesionalización. Es importante que las ESAL-PH tengan un nivel igual que cualquier otra **organización empresarial** y sean inspeccionadas, vigiladas y controladas por una superintendencia y no dejar estas funciones en manos de los entes territoriales, que no tiene estructura, know how, recursos, tecnología y son fácilmente permeables por la corrupción y las influencias y poderes regionales y locales.
3. Inducir a los entes territoriales y a los constructores a tener mayor conciencia **responsabilidad social y ecológica** y plantear en los EOT, PBOT y POT requisitos y condiciones que obliguen a desarrollar proyectos y programas que incluyan **energías limpias** para el alumbrado de las zonas comunes y privada y sistemas de **recolección y aprovechamiento de aguas lluvias y aguas residuales** y así mismo se obligue a tener programas de capacitación y formación en propiedad horizontal y cada una de sus áreas y sectores.
4. La importancia de la transformación digital y el tránsito hacia el uso de la tecnología con la introducción, adopción y el fortalecimiento de las plataformas tecnológicas de administración, asambleas virtuales, facturación electrónica, redes sociales + community manager. Este tema se toca de manera tímida y superficial en el proyecto de ley y requiere mucho más fondo.
5. Introducir principios, valores y materias de sensibilidad social que lleven a una transformación el concepto tradicional de convivencia y se adopte **La Felicidad** y otros temas como la cultura colaborativa, la inteligencia colectiva, el liderazgo social y colectivo, el trabajo colaborativo y la psicología y la neurociencia como factores e instrumentos de gran ayuda en la administración, gerencia y gestión de una organización empresarial. Cambiemos el manual de convivencia por el **Libro de La Felicidad**.

Por su atención, agradezco se consideren estas sugerencias en el debate que se llevará a cabo este lunes 26 de octubre.

Cordialmente,

Cesar Augusto Mogollón Hernández.



REINVENTEMOS LA PH EN COLOMBIA.pdf
1850K



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

SOLICITUD TEXTO PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ECQ <ecqphorizontal@gmail.com>
Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

22 de octubre de 2020 a las 20:30

Buenas noches.

Acabo de recibir una invitación a participar en la "audiencia pública del Proyecto de Ley de propiedad horizontal, la cual se llevará a cabo el día lunes 26 de octubre a las 10:00 am.

Si quieren realizar una intervención ese día pueden inscribirse en el correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

Esperamos compartan esta información a todos los interesados y ese día tengamos pluralidad de opiniones".

Es bastante difícil poder hacer intervenciones de un documento que no se conoce por los usuarios de la Propiedad Horizontal. Seguramente sea conocido por unas muy pocas personas que por sus intereses personales y políticos, quizás no consideren oportuno difundir el texto. A La Ley 675 de 2001, LE FALTÓ SOLAMENTE la reglamentación en lo que el legislador consideró debido y que jamás se hizo.

Quiénes somos propietarios y que tenemos que padecer esa carencia de reglamentación de la ley en mención y pagar eterna y sagradamente expensas para el mantenimiento, conservación y seguridad de áreas comunes para no llevar al deterioro de las unidades privadas, vemos con preocupación que un proyecto de ley que no tuvo la correspondiente difusión para su estudio, análisis y discusión, solamente será un cúmulo de artículos innecesarios y que para nada nos ayuda en los padecimientos por menos que mediocres administradores que al parecer son quienes están tratando de sacar adelante este proyecto, en vísperas de elecciones.

Los propietarios de la PROPIEDAD HORIZONTAL, somos más del 70% de las personas que pagamos impuestos y merecemos una legislación acorde con nuestro derecho constitucional a tener una vivienda digna que hoy en manos de inescrupulosos administradores, en alto porcentaje, vemos violentado dicho derecho. Manejan dineros comunitarios o sociales que

deben ser invertidos según mandatos legales y de asambleas y no es así, pero tampoco tenemos quien controle de parte del Establecimiento.

Hace falta la reglamentación, seguramente adición de algunos artículos con temas muy puntuales, la conformación de entidades oficiales que capaciten a la futura y actual comunidad de usuarios de la Propiedad Horizontal y otra, quien controle y sanciones a los administradores que como se sabe, administran dineros comunitarios o sociales y que cuando las cuotas de las expensas comunes suben y no se ve su aplicación, los propietarios se cuelgan, se atrasan en sus pagos, haciendo que muchos ya hayan perdido su vivienda, que debe estar amparada por la Constitución y el derecho que nos confiere.

Por tanto solicito con carácter urgente me sea facilitado el texto del mencionado proyecto de la audiencia del lunes 26 de octubre próximo.

Esperanza Camacho Quiñones



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

PROPIEDADES HORIZONTAL NO ESTAN OBLIGADAS A PRESENTAR Y PAGAR RETEICAS.

Administración Centro Comercial Paragüitas <admonccparaguitas@gmail.com>

23 de octubre de 2020 a las 10:59

Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

LAS PROPIEDADES HORIZONTALES SON SIN ÁNIMO DE LUCRO Y MINIMIZAN LOS COSTOS EN SEGURIDAD, ASEO ALUMBRADO Y DEMÁS, SE DEBEN EXONERAR DE TODA PRESENTACIÓN DE IMPUESTOS Y PAGOS NACIONALES Y MUNICIPALES, POR EL CONTRARIO NECESITA AUXILIOS Y AYUDAS POR PARTE DEL ESTADO.

A la espera de sus valiosos comentarios.

Cordialmente,

RAUL GUERRERO RUBIO

Administrador

C.C. Paseo Comercial Paragüitas

Local A29 - Tel: 316-3831654

Bogotá D.C. octubre 20 de 2020

Doctores

ALFREDO RAFAEL DE LUQUE ZULETA

Presidente Comisión Primera

JULIAN PEINADO

Vicepresidente Comisión Primera

CÁMARA DE TREPRESIDENTES

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:
 - 3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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, complementaríamente el “Objeto de la persona Jurídica” indicado en el artículo 13.

4. **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, pública 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.

5. **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.

6. **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.

- 6.1. **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.

7. 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.

8. 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



20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y representante a la cámara.

SSI Iwadmon Santillana Servicios Inmobiliarios <lwadmon@gmail.com>

26 de octubre de 2020 a las 15:18

Para: Luz Janeth Huertas Bohorquez <janeth_huertas@hotmail.com>

CC: jose.uscategui@camara.gov.co, jose.lopez@camara.gov.co, john.bermudez@camara.gov.co, debatescomisionprimera@camara.gov.co

20201026 participación ponencia reforma de ley 675 de 2001 en comisión 1ra y representante a la cámara.

SEGUROS EN COPROPIEDADES.

Leon D Weinstein A. como participante por Antioquia en esta ponencia de la cumbre de la propiedad horizontal, viendo la falencia que se tiene con respecto de la asegurabilidad de las copropiedades o edificios a nivel nacional, donde se tiene un dato que entre el 70% y el 80% de las copropiedades del país no cumplen con la obligatoriedad de tener seguro de incendio y terremoto.

En el artículo 80: SEGUROS. Se habla de que “Todos los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendios y terremoto”.

En su párrafo 1: “En todo caso será obligatorio la constitución de pólizas de seguro que cubran los riesgos contra incendio y terremoto...”

... “Las aseguradoras deberán ofertar pólizas de contenido mínimo que cubran exclusivamente los riesgos de incendios y terremoto. Las aseguradoras no podrán negarse a la expedición de pólizas...”

Donde nombrado lo anterior se pide el cumplimiento por parte de esas aseguradoras privadas expidan las pólizas correspondientes al contenido mínimo y no sea obligatorio tomar los anexos que constituyen esas pólizas que hacen que los seguros se conviertan en costosos y que algunas copropiedades no puedan asumir su costo y entren en ese alto porcentaje de no asegurados y están fuera del marco de ley.

A su vez por ser edificaciones antiguas en años de construcción o por tener problemas constructivos en entrega por parte del constructor que al no tener una normativa clara para el recibo de obra, quedan los problemas a los propietarios y administración de turno a subsanar la problemática heredada, donde al tener esta problemática, la copropiedad no es asegurable por estas aseguradoras privadas, donde se requiere otro mecanismo para poder cumplir con la normativa de ley de la obligatoriedad de la constitución de las pólizas de contenido mínimo, y es allí donde surge la intervención del estado donde la particularidad requiere un mecanismo como puede ser nombrado el “SOIT” (seguro obligatorio incendio y terremoto), o cualquier otro que se considere, pero el cual actué como el “SOAT” (Seguro obligatorio accidentes de tránsito), donde así el volumen de la propiedad horizontal del país logre cumplir con la asegurabilidad que requiere y las aseguradoras puedan generar esa asegurabilidad del mínimo que se requiere sin anexos que haga esas pólizas rentables para las partes. Se recuerda que entre el 70 y 80% de la PH en el país no posee este tipo de pólizas de amparo.

El segundo tema que se quiere abordar es el **cobro de la cartera de la PH**, donde al tener unos tiempos demasiado extensos para poder cumplir con la dinámica y el proceso de cobro como lo contempla la ley en Colombia, y por la incidencia que un propietario moroso ocasiona en la dinámica de un presupuesto de PH., y donde esta mora puede llegar a ocasionar no solo el

detrimento patrimonial de ese propietario si no de todos los propietarios de un conjunto y máxime aun, llegar a afectar toda una comunidad de un sector por esos morosos que pudieran llegar a afectar el patrimonio. Este ejemplo se da cuando en una fachada que una copropiedad no pueda intervenir por la mora de los propietarios no solo afecta ese patrimonio si no que puede afectar todo su entorno y toda una comunidad de edificios vecinos generando un detrimento patrimonial a toda esa comunidad o entorno.

Agradeciendo el espacio al Representante a la cámara de representantes José Jaime Uscategui, por el espacio de participación.

Se suscribe

--

Leon Weinstein

Gerencia

lwadmon@gmail.com



SU CALIDAD DE VIDA ES NUESTRA RAZON DE SER"



Por favor, piense en el medio ambiente antes de imprimir este correo.

El contenido de este documento y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener Información legalmente protegida por ser privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional de este documento por favor Infórmenos de inmediato y elimine el documento y sus anexos. Igualmente, cualquier retención, revisión no autorizada, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción, o uso indebido de este documento y/o sus anexos, está estrictamente prohibida y sancionada legalmente.

Agradecemos su atención.

SANTILLANA VALORES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS –SANTILLANA SABANETA

a



Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Debate proyecto 301 régimen propiedad horizontal

Su inmobiliaria Robert Vargas Colombia <gerencia@suarendamiento.com>

26 de octubre de 2020 a las 09:43

Para: debatescomisionprimera@camara.gov.co

Solicitó. Que tengan presente en artículo 87°. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones.

Que dicha impugnación la pueda invocar solo el propietario y no el sancionado, toda vez que al individualizar la sanción, el poseedor u ocupante sería sancionado, pero la impugnación solo sería del propietario, es violación del derecho de defensa.

Gracias

PROYECTO DE LEY REFORMA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AUDIENCIA PUBLICA CAMARA DE REPRESENTANTES

26-10-2020

RECIBO DE BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL

1. CONDICION DEL 51% DE ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS. (Art 27, inc 2)

No se subsana imprecisión de la Ley 675 de 2001: Entrega de bienes privados con por lo menos el 51% y Admon. Provisional hasta a mas tardar el 51%.

La propuesta plantea entre un 40% y un 60%: El 51% garantiza la inexistencia de posición dominante por parte del propietario inicial.

2. ENTREGA AL ADMINISTRADOR PROVISIONAL. (Art 27, inc 3)

La propuesta permite la entrega de bienes comunes generales por parte del Administrador Provisional.

3. PROYECTOS POR ETAPAS (Art 28)

Sobra el articulo 28. Mejor redactado resulta el parágrafo 1 del articulo 24 original. Reitera el error conceptual del porcentaje de construcción y enajenación del 40% o 60%.

4. CONCORDANCIA CON PLANOS APROBADOS. (Art 29)

No contempla consecuencia alguna para el propietario inicial en caso de no concordancia entre planos y RPH. Se debería obligar al propietario inicial a realizar los ajustes en el RPH, conforme a lo aprobado por autoridad competente.

5. PROCEDIMIENTO EN CASO DE RENUENCIA A RECIBIR BC. (Art 30)

Se rompe el equilibrio que debe existir entre copropiedad y propietario inicial, pues no enmarca consecuencia alguna para éste en caso de renuencia a entregar los BC. Si no se cumple la condición del 51%, no es posible fácticamente que la copropiedad se hubiese negado al recibo de los BC.

Se confunde el proceso de entrega con la verificación de cumplimiento de las obligaciones del estado de la cosa entregada.

No se establece quien designa al perito, cual es el procedimiento para hacerlo ni a cargo de quien correrán sus honorarios, además de conferirle la capacidad de recibo de los BC, aun bajo rechazo de la copropiedad,

6. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES. (Art 31)

No se explica la pertinencia de un proceso administrativo entre particulares.

No se compagina este articulo con lo previsto en el articulo 30 precedente.

7. REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO. (Art 32)

Consideramos se debe aplicar lo dispuesto en el Título III, Capítulo 1 de la Ley 1796 de 2016.

8. CERTIFICACIONES POR PARTE DE TERCEROS. (Art 33)

Consideramos el punto como improcedente: Las certificaciones son obligatorias, pero no garantizan cumplimiento de la norma técnica.

La existencia de la certificación no debe entenderse como elemento eximente de la responsabilidad del propietario inicial si se prueba la no-conformidad.

9. SANCIONES AL PROPIETARIO INICIAL. (Art 34)

Consideramos improcedente el artículo, por cuanto no se definen las sanciones, procedimientos o facultades del ente a cargo.

10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BC. (Art 35)

Las obligaciones, derechos y deberes de los propietarios no tienen relación con lo tratado en el presente título.

Falta de coherencia en el tratamiento de los diferentes temas de la PH.

Quienes hacen recibo de los BC no son los propietarios, son las personas designadas por la Asamblea o en su defecto por el Administrador/Representante Legal de la Persona Jurídica.

En general, se enfoca la problemática en cabeza de los propietarios y no en el incumplimiento del propietario inicial o constructor, respecto de los defectos constructivos, errores de diseño e inobservancia de normas legales obligatorias, como las condiciones de PMR, Ley 400, Código Urbano y SPD.

Se desaprovecha la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y el recibo de los bienes comunes, no se describe sanción alguna para el propietario inicial y se desconocen los avances alcanzados con la expedición de la Ley 1796 de 2016.

Bogotá D.C.

Doctora

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria

Comisión Primera de la Cámara de Representantes

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

debatescomisionprimera@camara.gov.co

Ciudad

Asunto: Superintendencia de Industria y Comercio Radicado No: 20-392879

Respetada Doctora Amparo:

En atención a la comunicación por Usted remitida e identificada con el número del asunto, por medio de la cual me invita a participar de la Audiencia Pública a celebrarse en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con el fin de estudiar el proyecto de ley No. 301 de 2020 Cámara “*Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*”. Me permito remitir observaciones de esta Superintendencia frente al Articulado del mismo en los siguientes términos:

Sobre el artículo 1º del proyecto:

“ARTÍCULO 1º. Objeto. *El objeto de la presente ley es regular la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación necesaria concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que conforman la propiedad horizontal y, los órganos de administración y gobierno de la propiedad.*

De igual manera, tiene como objeto establecer el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, el régimen sancionatorio a los administradores, el régimen comunitario y las medidas para la convivencia pacífica; incorporar las tecnologías de la información y las comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones”.

Esta Entidad observa que en el objeto de la Ley, no se incluyen los derechos de copropiedad, los cuales constituyen un derecho de dominio sobre los bienes comunes que son necesarios para el uso, goce y disfrute de los bienes privados. Respecto de la propiedad horizontal, la Corte Constitucional en la Sentencia T-035 de 1997, sostuvo lo siguiente: *“Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero”*; a su vez, en la Sentencia C-153 de 2004 sostuvo lo siguiente: *“En presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*.

No incluir la copropiedad en el objeto del presente proyecto, desnaturalizaría la propiedad horizontal, pues se desconocería que cada copropietario tiene una cuota proindiviso o de copropiedad sobre unos bienes comunes, es decir, los propietarios de los bienes de dominio particular tienen un derecho de copropiedad cuya cuota parte está determinada por los coeficientes de copropiedad que se calculan según el área de su bien privado. Este aspecto adquiere relevancia respecto de la copropiedad existente sobre los bienes comunes, y permite materializar la cuota indivisa que cada propietario tiene sobre ellos en aquellos eventos en que es necesario repartir o vender los bienes comunes como en la extinción de la propiedad horizontal o la destrucción del edificio.

Sobre el artículo 3º del proyecto:

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

1. Función social y ecológica de la propiedad. *La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.*

2. Convivencia pacífica y solidaridad social: *Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este*

principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.

3. Respeto de la dignidad humana: El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común: Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.

5. Autonomía de la voluntad privada: Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos.

6. Debido Proceso: Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa.

7. Mantenimiento de los bienes privados y comunes: Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad.

8. No discriminación: En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole.

Como principio, se debería incluir a su vez la protección de los datos personales, de conformidad con lo previsto en la Sentencia proferida por la Corte Constitucional C-328 del 24 de julio de 2019 (Expediente D-12928), de conformidad con la clasificación de los datos personales (privado, reservado, semiprivado y público), con el fin de que en desarrollo de la Propiedad Horizontal

no se vulneren los derechos en cabeza de los copropietarios, más aun cuando los nuevos medios de autenticación de residentes incluyen la huella digital.

Sobre el artículo 4º del proyecto:

“ARTÍCULO 4º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de servicios hoteleros, comerciales o industriales podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad”.

(...)

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal: Es una plataforma digital nacional administrada por el Ministerio del Interior, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, acredita los datos inscritos del administrador de propiedad horizontal de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, brinda la visibilidad de oportunidades laborales para los inscritos por medio de la postulación de vacantes que las propiedades horizontales publiquen en el portal”.

Respecto al inciso segundo de la definición de “*propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto*” se considera que no es pertinente de una vez hacer alusión a servicios “*hoteleros*”, en tanto que esta categoría debe cumplir unos requisitos muy específicos, se aconseja que se mencione de manera general como en el inciso primero “*usos comerciales, industriales o de servicios*”, o si se quiere hacer alusión a servicios turísticos se podría citar como servicios de “*alojamiento turístico*”.

A su vez, en relación con la “Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto” debería contemplar provisiones destinadas a que el uso comercial, industrial o de

servicios de los inmuebles no perturbe el uso, goce y disfrute del derecho de dominio de quienes han destinado para vivienda los inmuebles.

De otra parte, respecto del “Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal” debería contener provisiones relacionadas con los preceptos de transformación digital conforme con lo establecido en el Capítulo II del Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019, de manera que se permita la interoperabilidad de la información con los otros sistemas de información nacionales.

Sobre el artículo 21 del proyecto:

“ARTÍCULO 21°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

- 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*
- 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*
- 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.*
- 4. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.*
- 5. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”*

Este Despacho considera que respecto a la obligación de los propietarios en relación a los bienes de dominio particular o privado, se debe incluir un numeral en que se prohíba de manera taxativa la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal, por lo que se sugiere que la norma en comento, disponga lo siguiente:

“ARTÍCULO 21°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

- 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*
- 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*
- 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.*
- 4. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.*
- 5. El propietario del inmueble, no podrá realizar la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal.*
- 6. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”*

Sobre el parágrafo 1º del artículo 26 del proyecto:

“ARTÍCULO 26º. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. *No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
2. *No cambiar su destinación.*
3. *Hacerse cargo del mantenimiento y de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
4. *Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si así lo determinare la multijunta o asamblea general, cuya fórmula de cálculo deberá ser descrita de forma clara en el reglamento de propiedad horizontal cuando allí conste la asignación del uso exclusivo o en el acta de asamblea cuando se asigne un bien común al uso exclusivo sin que sea modificado el reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 19 de la presente norma.*

PARÁGRAFO 1º. *Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la propiedad horizontal, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor”.*

El parágrafo debe ser coherente con las disposiciones relacionadas con la garantía de bienes inmuebles contenidas en los artículos 8º y 9º del Estatuto del Consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; pues de conformidad con la citada normatividad, hay unos términos de garantía que corresponden a un (1) año por acabados y diez (10) años por estabilidad de la obra, los cuales deberán ser respetados y no requieren prueba para que responda el constructor, salvo cuando este aduzca alguna de las causales establecidas en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011, hipótesis en la cual es el constructor quien deberá demostrar el nexo causal entre la causal de exoneración y el defecto del bien.

Sobre el artículo 27 del proyecto:

“ARTÍCULO 27°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se podrán entregar total o parcialmente a la persona o personas designadas por la multijunta o la asamblea general y en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deban recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad”.

El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no



puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.

Por su parte, el inciso segundo modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición establece un margen que puede estar entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.

A su vez, se sugiere que el tercer inciso incluya en los documentos los certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios y los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de todos los servicios públicos domiciliarios.

A lo anterior se suma que, establece que la disposición incluye que puede darse “en cualquier momento”, lo cual sustenta el riesgo identificado en el inciso precedente relacionado con la inseguridad jurídica a la que se verían sometidos los consumidores de bienes inmuebles en el país, al no determinar tampoco cual es el criterio objetivo para establecer cuando se deben entregar los bienes comunes por parte del propietario inicial.

Por lo tanto, se sugiere dejar el porcentaje establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Sobre el artículo 28 del proyecto:

“ARTÍCULO 28°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.



En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.

En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales”.

El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.

El inciso segundo, modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición amplía el margen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.

La tabla respecto de la cual se hace mención en este inciso no contempla ni determina el porcentaje o criterio objetivo para establecer la entrega.

Respecto del tercer inciso, es preciso que esta disposición se prevea también para el artículo 27, de manera que en el evento en el que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilicen para estos efectos legales. De igual forma, también se debería prever un porcentaje específico para proceder con la respectiva entrega, de manera que no corresponda al arbitrio del constructor determinar cuándo procede la entrega de este tipo de bienes.

Sobre el artículo 29 del proyecto:

“ARTÍCULO 29°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia otorgada por la autoridad competente y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos”.

Se sugiere incluir las modificaciones, prórrogas y revalidaciones de las licencias de construcción.

Sobre el artículo 30 del proyecto:

“ARTÍCULO 30°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes, el propietario inicial, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal y/o arquitectura, quien verificará que

las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial y, en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizará la verificación y, en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

PARÁGRAFO. *En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será el encargado de asumir los costos que pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior”.*

La conformidad de los bienes comunes construidos con la oferta comercial, las normas urbanísticas y las licencias no debe preverse solamente para los eventos en los cuales exista renuencia para recibir los bienes comunes sino en todas las hipótesis de entrega, de manera que debería incluirse dicha provisión en los artículos 27 y 28.

De igual manera, se debería contemplar una nueva disposición en concordancia con la establecida en el artículo 29, que prevea la “Entrega en concordancia con la oferta comercial”, de manera que los bienes comunes cuya entrega se efectuara, correspondan con las menciones contenidas en toda la comunicación



comercial empleada para la publicitación, ofrecimiento y comercialización del proyecto, de manera que coincidan con las expectativas legítimas de los consumidores que se vincularon al proyecto inmobiliario.

La provisión además contendría la obligación que, en las hipótesis en las cuales exista variación en el diseño o composición de las zonas comunes, se deberá informar a los consumidores de dichas modificaciones, con el fin de no vulnerar sus legítimas expectativas configuradas con base en la información y publicidad brindada en la etapa precontractual u oferta comercial.

A su vez, la protocolización mediante escritura pública no debería proceder solamente en los casos en que haya existido renuencia en el recibo de las zonas comunes, sino que debería establecerse como una práctica general que permita generar mayor certeza y seguridad a los actores del mercado inmobiliario respecto de la conformidad con las entregas, de manera que el acto jurídico de recibo sea revestido de la rigurosidad que merece.

Lo anterior, no se puede vislumbrar como un obstáculo para hacer efectivas las reparaciones que por concepto de garantías haya lugar, de conformidad con lo establecido en los artículos 8º y 9º del Estatuto del consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

En relación con el párrafo de este artículo, se debería incluir en el mismo que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio acudirá a la mayor brevedad para sufragar los gastos a que hubiese lugar o que en su defecto lo pagarán las respectivas constructoras o uniones temporales que hayan construido el proyecto inmobiliario, pues la demora puede generar perjuicios en los derechos de estos consumidores que se caracterizan por su vulnerabilidad económica.

Sobre el artículo 34 del proyecto:

“ARTÍCULO 34º. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en el artículo anterior, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como de la Superintendencia de Industria y Comercio, a partir del proceso sancionatorio al que hubiere

lugar a petición de parte o de oficio, respetando los principios del debido proceso.

Considera este Despacho que las funciones y facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio, se encuentran de forma taxativa en el Decreto 4886 de 2011, y en ninguna de ellas se estipula lo concerniente a la vigilancia en materia de propiedad horizontal, por cuanto si se establece que la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá imponer sanciones por incumplimientos en la entrega de bienes comunes de la propiedad horizontal, se debe modificar el Decreto 4886 de 2011 e incluir dicha función.

Por lo anterior, se sugiere incluir en la norma propuesta: “(...) *así como de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011)*”.

Sobre el artículo 41 del proyecto:

“ARTÍCULO 41°. Incumplimiento en el pago de expensas. *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, conjunto o agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO 1°. *La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios”.*

Se sugiere que para el efecto, se consignent las precisiones de la naturaleza semiprivada de estos datos, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia C-328 de 2019.

Sobre el artículo 60 del proyecto:

“ARTÍCULO 60°. Funciones del administrador. *La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. *Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, al igual que la ejecución de simulacros anuales de evacuación y, las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.*
2. *Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.*
3. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
4. *Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*
5. *Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
6. *Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
7. *Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.*
8. *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de*

carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna

9. *Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten*
10. *Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.*
11. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
12. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
13. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*
14. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*
15. *Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
16. *Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.*
17. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

18. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta”.

Este Despacho considera que respecto a las funciones de los administradores, se debe incluir un numeral con la obligación que éstos tienen, conforme lo dispone el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 modificada por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, de la siguiente manera:

“19. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo.”

De igual manera, en consonancia con los comentarios efectuados a la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el acta de entrega que sea suscrita por el administrador debería ser por este elevada a escritura pública, de manera que la formalidad no solo ocurra en los eventos de renuencia a su respectivo recibo sino siempre, y de esta manera dicho acto de entrega y recibo sea riguroso y se mitigue el riesgo de generar futuras inconformidades por parte de los consumidores.

Sobre el artículo 61 del proyecto:

“ARTÍCULO 61°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a



nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Serán funciones del administrador provisional sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

- 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.*
- 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.*
- 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
- 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*
- 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
- 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
- 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.*
- 8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.*

PARÁGRAFO 1º. *En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará al momento en que se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad definitivos asignados a los bienes privados de la primera etapa.*

PARÁGRAFO 2º. *El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal”.*

El segundo inciso de la norma, corrobora las contradicciones que existirían en relación con los porcentajes asignados en los artículos 27 y 28 del presente proyecto de ley, pues el margen propuesto en los mencionados artículos incrementaría el riesgo de inseguridad jurídica relacionado con el cese de funciones de la administración provisional, lo cual podría generar afectaciones a los derechos de uso, goce y disfrute respecto de los bienes comunes por parte de los consumidores.

Sobre el artículo 72 del proyecto:

“ARTÍCULO 72º. Obligaciones del propietario inicial. *Son obligaciones del propietario inicial las siguientes:*

- 1. Suscribir y registrar la escritura pública a través de la cual se constituye la propiedad horizontal.*
- 2. Ejercer como administrador provisional de la copropiedad o elegir a un tercero para que funja como tal, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la presente ley.*
- 3. Contribuir al pago de expensas comunes, las cuales serán determinadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad correspondiente. Hasta tanto culmine el desarrollo constructivo del proyecto, las expensas a cargo del propietario inicial podrán ser calculadas con base en un módulo de contribución de carácter provisional establecido en el reglamento de propiedad horizontal, basado en criterios objetivos de ponderación. En todo caso, una vez culminado el proyecto, las unidades privadas construidas deberán pagar las expensas conforme al coeficiente respectivo, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal.*
- 4. Participar en la multijunta o asamblea general de conformidad con el coeficiente de copropiedad que ostente.*

5. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la presente ley”.*

De conformidad con los comentarios efectuados a los artículos relacionados con la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el propietario inicial debería tener las siguientes obligaciones adicionales:

- “5. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de la presente ley.*
6. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de conformidad con lo establecido en los documentos empleados en la oferta comercial”.*

Sobre el artículo 73 del proyecto:

“Artículo 73°. Facultad transitoria del propietario inicial. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán señalar las facultades con las cuales cuenta el propietario inicial de la propiedad horizontal, tendientes a modificar los actos administrativos de licenciamiento y de aprobación de planos de propiedad horizontal, así como el otorgamiento de escrituras públicas de reforma o aclaración al reglamento de propiedad horizontal. Lo anterior, siempre y cuando no se vea afectado el derecho de dominio de terceros, propietarios de unidades privadas”.

Se sugiere eliminar esta disposición, ya que puede dar lugar a que se generen afectaciones a los derechos de los consumidores de los inmuebles comprendidos en los proyectos inmobiliarios, más aun cuando da la posibilidad de incidir en los actos administrativos de licenciamiento teniendo en cuenta los riesgos que se pretendieron evitar y mitigar a través de la ley 1796 del 13 de julio de 2016 denominada “Ley de Vivienda Segura”.

Sobre el artículo 108 del proyecto:

“ARTÍCULO 108°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. *Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.*
2. *Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los*



requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.

3. *Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.*
4. *Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.*
5. *No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del artículo 59 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.*

Son infracciones graves:

1. *No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del artículo xx de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e).*
2. *Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.*

Son infracciones leves:

1. *No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 59 de la presente ley.*
(...)"

Considera este Despacho, en primer lugar, respecto al artículo 108 del proyecto en mención, en que se definen las infracciones en que pueden incurrir los administradores de la propiedad horizontal, que se debe corregir el artículo al cual hacen alusión, debido a que se refieren a la calificación de la gravedad de la infracción conforme lo dispuesto en el artículo 59 del proyecto; no obstante, el artículo correcto es el "60" en donde se establecen las funciones de los administradores.

De la misma manera, dentro de las infracciones graves, se considera que se debe incluir lo concerniente al no dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2006, la cual establece que: *"Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo."*



Sobre el artículo 109 del proyecto:

“ARTÍCULO 109°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:

Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.

Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.

Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT”

Considera este Despacho que dentro de las sanciones contempladas, en caso de incumplimiento de los administradores, se debe tener en cuenta, la sanción contemplada en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, en donde se dispone que: *“La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo.”*

Sobre el artículo 127 del proyecto:

“ARTÍCULO 127°. De la vivienda turística. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la

misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.”

“ARTÍCULO 128°. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá de acuerdo con las reglas del debido proceso, de las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de vivienda turística establecidos en el artículo anterior, de acuerdo a la reglamentación sobre la materia.” (Subrayado fuera del texto).

Al respecto, es menester tener en cuenta que las viviendas turísticas son incluidas en el artículo 61 de la Ley 300 de 1996 como prestadores de servicios turísticos y, en ese orden, son objeto de inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el numeral 40 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011, que dispone que esta Entidad tiene a su cargo *“Adelantar las investigaciones administrativas relacionadas con la protección de los usuarios de los servicios turísticos por las causales de infracción establecidas en la Ley 300 de 1996 y en las normas que la modifiquen y reglamenten”*.

Dicho lo anterior, considera este Despacho que no se puede determinar las actividades de vivienda turística este permitida, salvo que así lo establezca de manera expresa el reglamento de propiedad horizontal, por cuanto, para la prestación de servicios de vivienda turística es indispensable de manera previa tener el Registro Nacional de Turismo, y para ello se debe informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales, o de lo contrario no se realiza la inscripción al Registro Nacional de Turismo y en consecuencia no se pueden prestar servicios de vivienda turística, conforme lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Por lo que se sugiere eliminar la expresión *“La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal”*

Ahora bien, en lo que tiene que ver con el segundo párrafo del mentado artículo del proyecto de ley, en que se dispone que: *“Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.”*, que a partir del artículo 78 de la Ley 300 de 1996, se establece que los establecimientos hoteleros o de hospedaje, entre los que encontramos a las viviendas turísticas (artículo 62 Ley 300 de 1996,

modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006), son: “(...) *el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje.*”, y a su vez, a partir del artículo 2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015, define a las viviendas turísticas como una “*Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.*”, por cuanto considera este Despacho que no se puede dejar de lado la reglamentación respecto a las viviendas turísticas, por lo que no es válido indicar que son contratos inferiores a seis meses tanto para viviendas y habitaciones.

Razón por la que se sugiere eliminar o modificar el párrafo en mención, teniendo en cuenta la normatividad aplicable.

Respecto al último párrafo en que se relaciona la normatividad aplicable a la inscripción al Registro Nacional de Turismo de las viviendas turísticas, se considera que se debe actualizar las normas en mención, por cuanto el Decreto 2590 de 2009, fue Derogado por el Decreto 1964 de 2016, el cual a su vez, fue derogado por el Decreto 2119 de 2018.

No obstante las consideraciones anteriores, resulta conveniente advertir, que el artículo 127 del proyecto, llama la atención de esta Entidad en la medida en que, si bien en su primer párrafo hace referencia a la autorización del reglamento de propiedad horizontal para la prestación del servicio de viviendas turísticas, lo cual está directamente relacionado con el objeto del proyecto de ley, sus párrafos restantes parecen entrometerse en asuntos propios del régimen de turismo. Lo anterior, dado que los párrafos 2 y 3 se refieren al desarrollo de la actividad de vivienda turística, a la obligación de dichas viviendas de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y al ofrecimiento de los servicios a través de plataformas tecnológicas, asuntos inherentes a la protección del usuario de servicios turísticos.

Por lo anterior, esta Superintendencia sugiere que el proyecto de ley se limite a los temas referentes a la propiedad horizontal, de manera que evite referirse a asuntos que corresponden a la inspección, vigilancia y control de esta Autoridad, dado que el régimen de turismo es claro en que (i) las viviendas turísticas son prestadores de servicios turísticos, (ii) su definición está prevista en el artículo

2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015¹, y (iii) las obligaciones de los prestadores se encuentran consignadas en diferentes normas dado que el régimen de turismo es bastante extenso.

Adicionalmente, vale la pena traer a colación el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el Decreto 2106 de 2019, que establece lo siguiente:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.”

En ese orden, es evidente que el régimen de turismo también tiene en cuenta los casos de aquellas viviendas turísticas que están sometidas a propiedad horizontal y establece ciertas normas dirigidas a garantizar la adecuada prestación del servicio y la protección de los usuarios de los mismos.

Por otro lado, en lo que concierne al artículo 128 del proyecto, es necesario precisar que la Superintendencia de Industria y Comercio vela por el cumplimiento de las disposiciones de protección de usuarios de servicios turísticos, lo que implica que sus funciones no se limitan a verificar el cumplimiento de los requisitos de los prestadores para ejercer su actividad, en este caso, de las viviendas

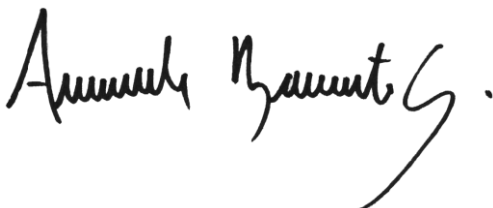
¹ **“Viviendas turísticas:** Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.”

turísticas, sino que, además, debe dar trámite a las presuntas infracciones que se originen por vulnerar los derechos de los usuarios de los servicios turísticos.

Por lo anterior, si se desea hacer referencia a las facultades de esta Entidad en el artículo 128 del proyecto, ***se sugiere precisar que esta Superintendencia vigila el cumplimiento de los requisitos de las viviendas turísticas para la prestación de los servicios turísticos y, además, conoce de las presuntas vulneraciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.***

En virtud de lo anterior, esta Entidad sugiere respetuosamente que sean analizadas las observaciones expuestas en este documento y que se realicen los cambios o aclaraciones que sean pertinentes para el enriquecimiento de tan importante iniciativa legislativa.

Cordialmente,



ANDRÉS BARRETO GONZÁLEZ
Superintendente de Industria y Comercio





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 distingo 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”!

considera bastante pertinente y transparente, intentar, por vía de un marco y lineamiento general, la consignación de un procedimiento o trámite aplicable a la gestión de cartera y por tanto de las cuotas de administración, además quien deberá asumir los gastos y honorarios por dicha gestión.

3. Respeto de la supervisión de las administraciones y copropiedades:

Establecer o crear un ente real, regulador y supervisor, de las propiedades horizontales y la función de la administración y el consejo de administración; un ente, al cual, los propietarios, y demás actores, puedan acudir, para elevar sus peticiones, o solicitar conceptos, que permitan precisar ciertas actividades o procedimientos.

4. Respeto de los consejos de administración:

El artículo 62 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla algunas funciones, y límites a los consejeros de administración, sin embargo, se dejan por fuera varios asuntos importantes tanto para la actividad del administrador, como para las responsabilidades tanto de éste como de los consejeros, tales como la coadministración, tan latente en dichos órganos, es necesario entonces, consignar límites a su actuar, no solo dejando a la asamblea la asignación de sus funciones, ampliar sus prohibiciones, y determinar su responsabilidad en las decisiones de la copropiedad, tanto para ellos como para la revisoría fiscal y el contador.

5. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal:

Se solicita, analizar la posibilidad de omitir la obligatoriedad de someter a registro las reformas al reglamento de propiedad horizontal, y dejar como obligatorio que dicho acto se eleve a escritura, sin necesidad de someterla a registro para cada inmueble, y por el contrario, establecer entonces un procedimiento interno, en la copropiedad, para su publicidad dentro de la misma, teniendo en cuenta que las circunstancias son rápidamente cambiantes y las copropiedad solo tienen como ingresos sus cuotas, no tiene otros ingresos, lo que a veces limita las posibilidades de ajustar sus

reglamentos a las necesidades actuales, a cambios y reformas, al tener un rubro alto por cancelar para someter dichas reformas a registro de cada inmueble.

6. Respetto de las Asambleas en Segunda convocatoria:

El artículo 50 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla nuevamente, 3 días para realizar la Asamblea General en segunda convocatoria, se solicita no limitar el tiempo en que deben realizarse las asambleas en segunda convocatoria, pues 3 días se considera exagerado, teniendo en cuenta la logística y dinero que se invierte para su realización.

7. Respetto de la vivienda turística:

El Artículo 127 del proyecto de ley, consagra la posibilidad de destinar a vivienda turística inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, y aunque en general es un tema bastante complejo y aun sin mucha acogida en las copropiedades residenciales, de considerarse vital estipularlo y permitirlo, se solicita que en dicho artículo se consagre el procedimiento o tramite especial al que deben someterse quienes pretendan ejercer esta actividad, restringiendo además, que dicha destinación por usuario, sea mínimos de 6 meses, pues ya en sí, esta actividad genera incertidumbre y sentido de inseguridad en los residentes de las copropiedades.

Estaré presta a continuar en la construcción de este proyecto que podría, de atender a la ciudadanía y el sentir general, de gran avance para la administración en propiedad horizontal.

Agradezco su atención, cualquier inquietud con gusto será resuelta y atendida,



Eliana Restrepo Yepes

C.C. 1.020.406.949

T.P. 200.741 C.S.J.

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 distinción 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.
3. 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)

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.