

Bogotá, D.C.

170

Doctora:

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

[comision.primer@camara.gov.co](mailto:comision.primer@camara.gov.co)

Carrera 7 # 8 – 68, Edificio Nuevo Congreso

Ciudad.

Asunto: Comentarios de la Administración Distrital al Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara, “Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”.

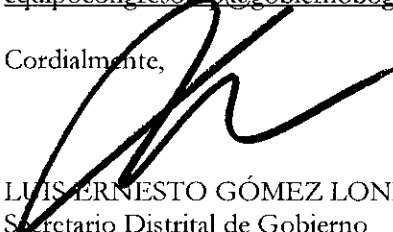
Respetada Secretaria:

En atención al estudio técnico, jurídico y presupuestal al Proyecto de Ley indicado en el asunto y de conformidad con lo señalado en el capítulo III del Decreto Distrital 06 de 2009, de manera atenta envío los comentarios de la Administración Distrital sobre dicha iniciativa, realizados por la Secretaría Distrital de Hábitat y el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal, según comunicaciones con radicados No. 20204210448622 y 20214210494432 (Anexos).

Sobre el particular, me permito informarle que la Administración Distrital considera parcialmente viable la iniciativa legislativa y de manera respetuosa, sugiere que en el estudio y discusión del referido Proyecto de Ley se tengan en cuenta las observaciones planteadas, no sin antes manifestar nuestra disposición y compromiso en colaborar con la actividad legislativa.

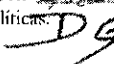
En caso de querer ampliar el concepto técnico que se remite sobre esta iniciativa legislativa, estamos dispuestos a organizar una mesa técnica de trabajo entre la Administración Distrital, los autores y ponentes de ser necesario. Así mismo, para cualquier información adicional que se requiera, se puede comunicar al correo electrónico [equipocongresodrp@gobiernobogota.gov.co](mailto:equipocongresodrp@gobiernobogota.gov.co) o al número 338 70 00.

Cordialmente,

  
LUIS ERNESTO GÓMEZ LONDOÑO  
Secretario Distrital de Gobierno

Anexos: Lo anunciado (14 folios).

Proyectó: Andrea Robles Calderón - Profesional contratista - DRP  
Revisó: Jessica Andrea Jiménez Polanía - Profesional contratista - DRP  
María Fernanda Díaz - Profesional Especializado contratista - DRP  
Edison Alfonso Díaz Barajas - Profesional contratista DRP  
Aprobó: Danilson Guevara Villabón - Director de Relaciones Políticas





**FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS  
PROYECTOS DE LEY Y/O ACTO LEGISLATIVO  
DIRECCION DE RELACIONES POLITICAS**

**FECHA:**

SECTOR QUE CONCEPTÚA: SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
NÚMERO DEL PROYECTO: 301 de 2020

EN CÁMARA: LEY  ACTO LEGISLATIVO  AÑO: 2020  
EN SENADO: LEY  ACTO LEGISLATIVO  AÑO:

ORIGEN DEL PROYECTO:  
FECHA DE RADICACIÓN:  
COMISIÓN:  
ESTADO DEL PROYECTO:

**TÍTULO DEL PROYECTO**

*“Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”*

**AUTOR (ES)**

Fue presentado por los Honorables Congresistas: José Daniel López, José Jaime Uscátegui y John Jairo Bermúdez. Y las Senadoras Angélica Lozano y Paloma Valencia Laserna.

**OBJETO DEL PROYECTO**

De acuerdo con el artículo 1º del Proyecto de Ley, su objeto es el siguiente:

*“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”.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

## FUNDAMENTO LEGAL PARA PRESENTAR EL ANÁLISIS EL SECTOR

El proyecto de Ley presentado se evalúa verificando los aspectos normativos que pueden vincular a la Secretaría Distrital del Hábitat, esto es en el alcance del proyecto para la misionalidad de la entidad, como del Sector Hábitat.

### **1. Sobre la competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat**

El Acuerdo Distrital 257 de 2006 *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones”*, en su artículo 112 creó la Secretaría Distrital del Hábitat y estableció que la misma es la cabeza del Sector.

Por su parte, el Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, establece el Sector Hábitat tiene la misión de garantizar la planeación, gestión, control, vigilancia, ordenamiento y desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la ciudad en los aspectos habitacional, mejoramiento integral y de servicios públicos, desde una perspectiva de acrecentar la productividad urbana y rural sostenible para el desarrollo de la ciudad y la región.

Es así que, a partir de esa misión y las funciones que desarrolla la entidad entre ellas *“Formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social”*, a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se le asignó la función de ejercer la inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos.

Razón por la cual, esta Secretaría considera necesario presentar comentarios al presente Proyecto de Ley.

### **2. Sobre la competencia de la Cámara de Representantes**

De conformidad con el artículo 154 de la Constitución Política de Colombia, pueden presentar leyes cualesquiera de las Cámaras a propuesta de sus respectivos miembros, del Gobierno Nacional, de las entidades señaladas en el artículo 156, o por iniciativa popular en los casos previstos en la Constitución.



En concordancia con lo anterior, la Ley 5 de 1992 "Por la cual se expide el Reglamento del Congreso; el Senado y la Cámara de Representantes", en sus artículos 139 y 140 lo siguiente:

**"ARTÍCULO 139. Presentación de proyectos.** Los proyectos de ley podrán presentarse en la Secretaría General de las Cámaras o en sus plenarias.

**ARTÍCULO 140. Iniciativa legislativa Modificado por el art. 13, Ley 974 de 2005.** Pueden presentar proyectos de ley:

1. Los Senadores y Representantes a la Cámara".

En ese sentido, corresponderá a los miembros del Congreso en ejercicio de la función Pública, la formulación de normas encaminadas al mejoramiento de las condiciones de vida de sus nacionales a través de sus corporaciones por medio de sus representantes y/o senadores.

ES COMPETENTE

Si  X  No

#### COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

Efectuada la revisión del articulado del Proyecto de Ley, observa la necesidad de hacer las siguientes consideraciones:

En cuanto al **Artículo 1º. objeto**, se considera pertinente conservar la garantía de la función social de la propiedad que incorporaba la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, así como también señalar que dicho régimen se constituye para garantizar la seguridad y convivencia pacífica de los copropietarios, motivo por el cual, se sugiere la siguiente redacción:

**ARTÍCULO 1º. Objeto.** El objeto de la presente ley es regular la forma especial de la propiedad privada sometida al régimen de propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación para el mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que la conforman, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los copropietarios, así como la función social de la propiedad.

Así mismo, lo concerniente a los órganos de dirección y gobierno de la propiedad horizontal.

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



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

*información y las comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones”.*

Con respecto al **Artículo 2º. *Ámbito de aplicación***, se sugiere señalar que el sometimiento al régimen de propiedad horizontal se da porque concurren derechos de propiedad privada y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes. En ese sentido, se sugiere la redacción del artículo, así:

**“ARTÍCULO 2º. *Ámbito de aplicación:*** *Al Régimen de Propiedad Horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes en los términos de la presente Ley”.*

En cuanto al **Artículo 3º. *Principios***, se sugiere el siguiente texto para los siguientes principios:

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

(...)

**2. *Convivencia pacífica y solidaridad social:*** *En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye uno de los fines esenciales del Estado facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y 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.*

(...)

**4. *Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común,*** *en cuanto este principio se considera pertinente eliminar la palabra “ganancia”; toda vez que, no todos los bienes son susceptibles de destinarlos a actividades económicas. Así mismo, debe tenerse en cuenta las disposiciones sobre el uso del suelo que se hayan adoptado a través de los POT distritales y municipales. Permitir el desarrollo de actividades económicas como se plantea, va en contravía de la autonomía territorial.*

**5. *Autonomía de la voluntad privada:*** *Capacidad con la que cuentan los propietarios para disponer de sus inmuebles y los derechos que se derivan de la propiedad de acuerdo a su libre criterio y respetando las normas urbanísticas aplicables y las normas contenidas en la presente ley, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y la función social de la propiedad.*

**6. *Debido Proceso:*** *Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al*



*interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el derecho al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa.*

(...)

**8. No discriminación:** *En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación por razones de origen o nacionalidad, sexo, etnia, religión, política o de cualquier otra índole, en virtud del artículo 13 de la Constitución Política Nacional”.*

Con respecto al **Artículo 4º. Definiciones**, se hacen las siguientes observaciones frente a algunas de las definiciones:

**Administrador de Propiedad Horizontal**, con respecto a esta definición se sugiere incluir a las personas jurídicas, que en muchas ocasiones también prestan los servicios de administración a las propiedades horizontales y siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en esta ley para ser administradores. En ese sentido, se sugiere el siguiente texto:

*“Administrador de Propiedad Horizontal: Es una persona natural o jurídica capacitada para cumplir y hacer cumplir las normas, la dirección y la representación legal de la propiedad horizontal, debidamente inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos y conocimiento de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal”.*

**Agrupación de Lotes o Propiedad horizontal por niveles:** En cuanto a esta definición, está establecida para determinar el propósito de crear las propiedades horizontales por niveles o agrupación de lotes y cuál será su beneficio, teniendo en cuenta que las demás propiedades horizontales quedarán sujetas a las decisiones de la matriz. Se considera importante que se aclare en que consiste, y su justificación, para evitar falta de claridad en relación con la norma vigente.

¿Igual es importante conocer que se busca solucionar?

A no ser que, las decisiones a que estén sometidas las demás propiedades horizontales por niveles se tomen con el fin de que los constructores no tengan que convocar a asamblea general, cada vez que van a integrar una etapa o nivel Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.3.7), caso en el cual deberá aclararse en este sentido.

**Área restante o de futuro desarrollo**, sobre esta definición se considera pertinente revisar esta situación porque si hay un régimen de propiedad horizontal inicial que cubija esa área, pues, aunque sea de futuro desarrollo hace parte de los bienes de la copropiedad y debe manifestarse expresamente a quien corresponde su mantenimiento.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

Ahora, si no hace parte de la constitución de la Propiedad Horizontal debe revisarse la procedencia de esta definición toda vez que si corresponde a un área restante ¿cuál es el fundamento para incorporarla en la escritura de propiedad horizontal?

**Bienes comunes de uso exclusivo**, para esta definición se sugiere el siguiente texto:

*“Bienes comunes de uso exclusivo: Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva a uno o algunos propietarios por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado”.*

**Bienes privados o de dominio particular**, se sugiere la siguiente redacción:

*“Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, se excluyen los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes”.*

**Conjunto**, se sugiere precisar que el desarrollo de un conjunto por etapas debe ser de acuerdo a lo aprobado por el Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital competente, en la respectiva licencia urbanística. En ese sentido, se sugiere el siguiente texto:

*“Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de ser bienes privados o comunes de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se trate de áreas o bienes que por su naturaleza deben ser bienes comunes esenciales.*

*Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes.*

*El conjunto podrá ser desarrollado por etapas de acuerdo lo aprobado por el curador urbano o la autoridad municipal competente en la licencia de urbanística previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables”.*

**Coefficientes de copropiedad**, con respecto a esta definición se sugiere excluir el uso residencial para módulos de contribución, teniendo en cuenta lo señalado por la Corte Constitucional en la sentencia C-738 de 2002, “como quiera que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de



la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales”.

**Planos de Propiedad Horizontal**, se sugiere el siguiente texto:

*“Planos de propiedad horizontal: Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por el Curador Urbano o la autoridad de del distrito o municipio competente, en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Dichos planos deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural”.*

**Propiedad horizontal de uso residencial**, con relación a esta definición se sugiere su eliminación toda vez que, en las anteriores definiciones ya se incluyen..

**Propiedades horizontales por etapas**, sobre el particular es pertinente precisar que la constitución de esta clase de propiedades horizontales corresponde a lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, por lo que se sugiere el siguiente texto:

*“Propiedades horizontales por etapas: Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera, según se determine en la licencia urbanística aprobada por autoridad competente. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.*

*El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente”.*

**Reglamento de Propiedad Horizontal**, para esta definición se recomienda la siguiente redacción:

*“Reglamento de propiedad horizontal: Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

*bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados y los órganos de administración que componen la misma. El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes tenedores o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica”.*

**Sector**, es necesario aclarar este concepto en tanto se confunde con el de bienes exclusivos, así como definir los criterios para su reglamentación.

En cuanto al **Artículo 5º. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones**, revisada la redacción del artículo se considera necesario corregir en el último párrafo la palabra “*médico*” por “*medio*”. Así mismo, se sugiere revisar la redacción propuesta toda vez que esta implementación excluye a personas que no tengan acceso a servicios de internet, por cualquier circunstancia, y dificulta el conocimiento de las actividades relacionadas con la propiedad horizontal a las personas con discapacidades visuales.

Con respecto al párrafo 1 del **Artículo 10º. Propiedad horizontal por etapas**, es pertinente tener en cuenta que acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, los proyectos podrán desarrollarse por etapas siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal y en los planos queda establecido la ubicación y cuadro de áreas de cada etapa, y el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables con lo cual se deja constancia de que el proyecto cumple con los equipamientos requeridos con las normas y demás condiciones arquitectónicas para el funcionamiento de todo el proyecto así sea por etapas. Por tanto, no sería necesario establecer esa condición.

Adicionalmente no es claro cómo sería el procedimiento para demostrar a la autoridad urbanística que en el proyecto se permite el uso y goce de los equipamientos ofrecidos, o cómo se demuestra el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal. En ese sentido se impone una obligación adicional a la autoridad urbanística.

En cuanto al **Artículo 11º. Propiedad horizontal por niveles o agrupaciones de lotes**, no es clara la finalidad y funcionamiento de estos niveles, lo cual hace complejo determinar cuáles son sus beneficios con respecto a los copropietarios. En ese sentido, se sugiere hacer claridad en los conceptos manejados con respecto a estas propiedades horizontales.

Respecto al **Artículo 18º. Órganos de dirección y administración**, es necesario que se aclare cuáles son los órganos de administración de las demás propiedades horizontales, teniendo en cuenta que se establece:

**ARTÍCULO 18º. Órganos de dirección y administración.** *La dirección y administración de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel corresponde a la multijunta, al administrador y al revisor fiscal cuando se considere necesario; en las*



*propiedades horizontales de los niveles siguientes o de un único nivel la dirección y administración corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración cuando exista, al administrador, y al revisor fiscal en los casos requeridos por la ley.*

**PARÁGRAFO** *Las propiedades horizontales de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar, no requerirán del establecimiento de órganos de administración de acuerdo con lo previsto en el presente capítulo.*

Con respecto al **Artículo 19º. Identificación de los bienes privados o de dominio particular**, se sugiere el siguiente texto:

**“ARTÍCULO 19º. Identificación de los bienes privados o de dominio particular.** *Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos de la propiedad horizontal.*

*La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.*

**PARÁGRAFO 1º.** *De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la propiedad horizontal, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, teniendo en cuenta que en el avalúo de la propiedad privada se incorpora el elemento físico a un régimen de propiedad horizontal con derecho sobre bienes comunes.*

**PARÁGRAFO 2º.** *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados”.*

En cuanto al **Artículo 21º. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado**, se sugiere que quede así:

**“ARTÍCULO 21º. 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, están facultados para hacer servir*



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

la unidad privada teniendo en cuenta los usos permitidos por la autoridad municipal o distrital competente, la Ley y 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”.

En cuanto al **Artículo 26°. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo**, se sugiere la siguiente redacción:

**“ARTÍCULO 26°. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.** Los propietarios de los bienes privados a los que se les 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 párrafo 3° del artículo 19 de la presente norma.

**PARÁGRAFO 1°.** 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.

**PARÁGRAFO 2°.** En ningún caso el propietario inicial podrá transferir el dominio de los bienes comunes de uso exclusivo”.

En cuanto a los **Artículo 27°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial** y **Artículo 28°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por**



*etapas*, se sugiere viabilizar el acompañamiento de la entrega de los bienes comunes por personas de derecho privado que cuenten con la experticia en el tema; toda vez que en la práctica los administradores o personas designadas por la asamblea no cuentan con estos conocimientos.

Con respecto al **Artículo 30°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir los bienes comunes de uso y goce general**, se considera necesario indicar quién y cómo se elegirá el perito para la entrega de las zonas comunes.

En cuanto al **Artículo 31°. Procedimientos administrativos y judiciales**, se sugiere el siguiente texto:

**“ARTÍCULO 31°. Procedimientos administrativos y judiciales.** El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio de que el (los) copropietario (s) y/o el administrador de la propiedad horizontal acudan ante las entidades administrativas o judiciales correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, municipales o distritales con el fin de dar inicio a un proceso administrativo a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, municipales o distritales”.

En cuanto al **Artículo 34°. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial**, se considera pertinente precisar que el proceso sancionatorio que se adelantará es el que trata el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. Sobre este aspecto, es importante tener en cuenta la aplicación de la norma general, dado que no se cuenta con un procedimiento especial. Por lo cual es pertinente que este proyecto de ley logre regular expresamente y con mayor detalle el procedimiento administrativo sancionatorio especial que se debe aplicar por parte del municipio como de la Superintendencia.

En cuanto al **Artículo 41°. Incumplimiento en el pago de expensas**, se sugiere lo siguiente:

**“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,*



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

*conjunto o agrupación respetando la garantía fundamental del Habeas Data. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.*

**PARÁGRAFO 1º.** *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.*

**PARÁGRAFO 2º.** *La administración de la copropiedad no podrá tomar medidas coercitivas en contra de los copropietarios que se encuentren en mora en el pago de expensas comunes, que sean constitutivas de desconocimientos a sus derechos fundamentales.*

**PARÁGRAFO 3º.** *La administración de la copropiedad previamente autorizada por la asamblea de copropietarios o por el consejo de administración, podrá celebrar acuerdos de pago con el propietario que se encuentre en mora en el pago de las expensas comunes necesarias.*

**PARÁGRAFO 4º.** *En la asamblea ordinaria se deberá presentar un informe detallado de las cuotas de administración, ordinarias y/o extraordinarias en mora, con el objeto que el representante legal inicie las acciones prejudiciales y/o judiciales correspondientes. El acaecimiento de la prescripción de la acción judicial generará sanciones contra el administrador y/o el Consejo de Administración que haya dado lugar a tal evento por culpa”.*

Respecto al **Artículo 43º. Integración y alcance de sus decisiones**, se sugiere aclarar que el número de integrantes sea impar, para la toma de decisiones.

Respecto al **Artículo 44º. Naturaleza y funciones**, se considera necesario que en el numeral tercero se aclare si es para las agrupaciones de lotes o para las propiedades horizontales por niveles, toda vez que, en el artículo anterior solo se hace referencia a niveles. Así mismo, para el numeral sexto incluir como función de la multijunta la asignación de bienes de uso exclusivo.

Con respecto al **Artículo 46º. Integración y alcance de sus decisiones**, se sugiere el siguiente texto:

**“ARTÍCULO 46º. Integración y alcance de sus decisiones.** *La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

*Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, salvo las excepciones que se plantean en esta misma ley. En el caso de propiedades horizontales de uso habitacional, en las decisiones que carezcan de contenido económico, el voto de cada*



*propietario equivaldrá a un voto, independientemente de su coeficiente de propiedad.*

*Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios tenedores y ocupantes de la propiedad horizontal”.*

En cuanto al **Artículo 47º. Naturaleza y funciones**, se sugiere que se aclare cuál es el órgano que hace la aprobación de las modificaciones en los bienes privados y comunes, y realiza la asignación de bienes de uso exclusivo. Así mismo, que se aclare el numeral 6 del mismo artículo porque según lo señalado en el artículo 18 del presente proyecto, la asamblea general no hace parte de los órganos de administración de las propiedades horizontales por niveles.

Deben aclararse dichos términos o definiciones para que no haya contradicción entre el articulado.

Por último, con respecto al párrafo 2º de dicho artículo se sugiere la siguiente redacción:

*“PARÁGRAFO 2º. El nombramiento del suplente para el caso del administrador y el revisor fiscal será facultativo, de acuerdo con lo que se defina en cada reglamento de propiedad horizontal. El administrador suplente también deberá inscribirse en el registro y cumplir con los mismos requisitos que el titular”.*

Respecto al **Artículo 51º. Reuniones no presenciales o virtuales**, se considera pertinente que para el uso de tecnologías se realice la implementación de medios alternativos para personas que no cuentan con el acceso al servicio de red y para personas en condición de discapacidad y de la tercera edad.

En cuanto al **Artículo 54º. Quórum y mayorías**, se observa que el artículo que se menciona dentro del texto es el “45”, cuando en según el articulado las reuniones de segunda convocatoria están definidas en el **artículo 50**.

Respecto al **párrafo del artículo 56º. Actas**, se sugiere que se aclare ¿Cuál es la sanción de carácter policivo?, teniendo en cuenta que revisada la Ley 1801 de 2016 no fue posible determinar el fundamento y procedimiento para esta sanción.

En cuanto al **Artículo 57º. Procedimiento ejecutivo**, es pertinente tener en cuenta que los requisitos para la presentación de demanda ejecutiva están definidos en la Ley 1564 de 2012, por tanto, mediante esta ley no podría establecerse cuáles son los requisitos que se pueden exigir.

Con respecto al **Artículo 74º. Causales de extinción de la propiedad horizontal**, se considera pertinente determinar si estas causales también aplican para las demás



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

propiedades horizontales.

En cuanto al **Artículo 85°**, se sugiere que el Comité de Convivencia no sea la autoridad designada para imponer las sanciones, pues no es uno de los órganos de dirección y administración de la copropiedad y la asamblea general o multijunta como los órganos de mayor jerarquía deberían ser los encargados de la imposición de las sanciones.

Con respecto al **Artículo 98°. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes**, se sugiere el siguiente texto:

**“ARTÍCULO 98°. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes.** Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias serán pagados por estas de acuerdo con lo establecido en la presente ley. Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecida por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio”.

En cuanto al **Artículo 108°. Infracciones**, se considera pertinente precisar que el artículo que establece las funciones del administrador es el artículo 60 de la presente ley y no el 59.

Respecto al **Artículo 111°. Legitimidad en la causa por activa**, se sugiere la siguiente redacción:

**“ARTÍCULO 111°. Legitimidad en la causa activa.** Las actuaciones sancionatorias podrán iniciarse de oficio cuando la autoridad territorial competente tenga conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de ley en la propiedad horizontal; o por solicitud de cualquier persona u órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad”.

En cuanto al **Artículo 115°. Apertura del proceso y descargos**, se considera pertinente el siguiente texto:

**“ARTÍCULO 115°. Apertura del proceso y descargos.** La apertura del proceso y descargos se inicia mediante una resolución de la autoridad competente, en la que deben constar los cargos formulados en contra del presunto infractor y el material probatorio en que se funda la reclamación.

La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma presuntamente infringida y la sanción asignada a la infracción.



*El presunto infractor tendrá un plazo de quince (15) días hábiles, contados desde la notificación, para presentar los descargos que considere pertinentes.*

*La notificación del acto administrativo se realizará a la dirección física o electrónica registrada en la plataforma del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, de conformidad con el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011".*

Con respecto al **Artículo 118°. Recursos**, se considera pertinente tener en cuenta el término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

**¿GENERA GASTOS ADICIONALES?**

Si \_\_\_\_\_ No  X

**VALORACIÓN DEL GASTO.** En caso de ser afirmativa la respuesta de generación de gastos. Indique ese gasto adicional a que corresponde.

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector, de no serlo, indicar cuál

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

De acuerdo al objeto del presente proyecto de ley, no se compromete el presupuesto del Gobierno Nacional, ni la administración distrital; toda vez que, es una norma que establece es una carga a la persona o copropietarios que deseen someterse a dicho régimen.

**IMPACTO DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)**

Apoya la iniciativa legislativa:

NO \_\_\_\_\_

SI  X

TOTAL \_\_\_\_\_

PARCIAL:  X





ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.  
Secretaría de Gobierno

PROPOSICIONES PARA LOS ARTÍCULOS:

SE ADJUNTA PROPOSICIONES SUGERIDAS: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Atentamente,

  
**NADYA MILENA RANGEL RADA**  
Secretaria Distrital del Hábitat

*Proyectó:* Leonardo Andrés Santana Caballero – Abogado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
*Revisó:* María del Pilar Olaya Carvajal – Abogada Subsecretaría Jurídica  
María Carolina Rueda Pérez – Abogada Subsecretaría Jurídica  
Ivonne Lucia Guerrero Rojas – Abogada Subsecretaría Jurídica  
Milton Latorre Contratista - SDHT  
*Aprobó:* Sandra Yaneth Tibamosca Villamartín – Subsecretaría Jurídica  
Iveth Lorena Solano Quintero – Subsecretaría Inspección, Vigilancia y control de Vivienda

Bogotá, D.C., diciembre de 2020  
SAC 5228-2020

IDPAC-INST.DIST.DE LA PART.Y ACC.COM. 23-12-2020 02:09:37  
Al Contestar Cite Este Nr.:2020EE8821 O 1 Fol:1 Anex:0  
Origen: IDPAC - Direccion General/REINA OTERO ALEXANDER  
Destino: SECRETARIA DE GOBIERNO DISTRITAL/JAIME ANDRES FLO  
Asunto: SOLICITUD DE COMENTARIOS DEL PROYECTO DE LEY 301 D  
Obs.: SAC 5228-2020. 1 PDF

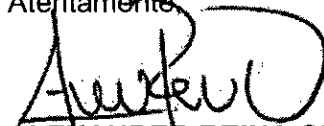
Doctor  
**JAIME ANDRES FLOREZ MURCIA**  
Director de Relaciones Políticas  
Jaime.Florez@gobiernobogota.gov.co  
Secretaria de Gobierno Distrital  
Ciudad.

**Referencia:** Solicitud de comentarios del Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones." - Radicado No. 2020ER7935

Respetado Doctor Flórez Murcia, reciba un cordial saludo.

En atención a su referido, asignado a esta Dirección, me permito adjuntar en formato Único de Emisión de Conceptos establecido mediante Circular 004 del 15 de enero de 2010, solicitud de comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara "Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones."

Atentamente,



**ALEXANDER REINA OTERO**  
Director Instituto Distrital para la Participación y Acción Comunal

Elaboró: Alejandro Alvarado Valencia Profesional P.H.  
Eduardo Naranjo Muñoz – Profesional P.H.  
Revisó: Alejandro Rivera Camero - Subdirector de Asuntos Comunes  
Aprobó: Alejandro Rivera Camero - Subdirector de Asuntos Comunes



**INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL**



## **FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS A PROYECTOS DE LEY**

**SECTOR QUE CONCEPTÚA:** Sector Gobierno - Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – Propiedad Horizontal – IDPAC.

**NÚMERO DEL PROYECTO DE LEY 301 AÑO:** 2020

### **TÍTULO DEL PROYECTO**

*“Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.”*

### **AUTOR (ES)**

**JOSE DANIEL LOPEZ**

Honorable Representante a la Cámara por Bogotá

**JOSE JAIME USCÁTEGUI**

Representante a la Cámara por Bogotá

**JHON JAIRO BERMÚDEZ**

Representante a la Cámara por Antioquia

**ANGÉLICA LOZANO**

Senadora de la República

**PALOMA VALENCIA LASERNA**

Senadora de la República

### **OBJETO DEL PROYECTO DE LEY**

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.

## ANÁLISIS JURÍDICO

Como primera medida, es necesario señalar que el marco en el cual se sustenta el presente Proyecto de Ley, se encuentra en la Constitución Política Nacional (Artículos 1, 2, 38, 103, 133, 150), así:

“Artículo 1.- Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación. (...)

Artículo 38. Se garantiza el derecho a la libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad. (...)

Artículo 103: “El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezca” (...)

Artículo 133: “Los miembros de cuerpos colegiados de elección directa representan al pueblo, y deberán actuar consultando la justicia y el bien común. El elegido es responsable políticamente ante la sociedad y frente a sus electores del cumplimiento de las obligaciones propias de su investidura (...)

Artículo 150. “Corresponde al Congreso hacer las leyes. (...)”

Adicionalmente, en atención a la materia objeto del Proyecto de Ley, dichas disposiciones se enmarcan en la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” cuyo objeto es: “regula [r] la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.

Ahora bien, en materia de competencia, la presente iniciativa de ley se ubica en el artículo 133 y 150 de la Constitución Política de Colombia:

“Artículo 133: “Los miembros de cuerpos colegiados de elección directa representan al



INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL



pueblo, y deberán actuar consultando la justicia y el bien común. El elegido es responsable políticamente ante la sociedad y frente a sus electores del cumplimiento de las obligaciones propias de su investidura.”

Artículo 150. “Corresponde al Congreso hacer las leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones: 1. Interpretar, reformar y derogar las leyes. (...)”

Por otro lado, las reglamentaciones que se pretenden agregar mediante el Proyecto de Ley objeto de revisión se soportan en el numeral 1, del artículo 9, los parágrafos 2 y 3 del artículo 50 y el artículo 86 la Ley 675 de 2001, que señala los aspectos que en materia de Propiedad Horizontal deberá reglamentar el Gobierno Nacional.

Sea pertinente indicar que la mencionada Ley en sus artículos 3, 19 y 32 fue objeto de reglamentación mediante Decreto 1060 de 31 de marzo de 2009.

### ANÁLISIS TÉCNICO

El Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC, tiene como misión según el artículo 53 del Acuerdo 257 de 2006 “Garantizar el derecho a la participación ciudadana y propiciar el fortalecimiento de las organizaciones sociales, atendiendo las políticas, planes y programas que se definan en estas materias”.

El IDPAC en materia de Propiedad Horizontal, de conformidad con las atribuciones legales ejerce la función de promoción de la participación ciudadana con las comunidades organizadas bajo la figura de propiedades horizontales y fortalecimiento de las instancias que han sido creadas en virtud de Acuerdo distrital.

En este sentido, fue expedida la Circular 001 de 2018 que precisa los siguientes objetivos en desarrollo de la función anteriormente referida:

- **Promover** la participación ciudadana de las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, Consejos Locales de Propiedad Horizontal y Consejo Distrital de Propiedad Horizontal.
- **Fortalecer** la participación ciudadana de las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal (formales e informales), con las instancias de participación ciudadana como los Consejos Locales de Propiedad Horizontal y con el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, respectivamente.
- **Fomentar** ante las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, los Consejos Locales de Propiedad Horizontal y el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, la cultura democrática, el conocimiento y apropiación de los mecanismos de participación ciudadana y comunitaria aplicados a su comunidad y los mecanismos de convivencia y resolución de conflictos relacionados con una ciudadanía activa y corresponsable al interior de estas organizaciones.
- **Orientar** a las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, Consejos Locales de Propiedad Horizontal y Consejo Distrital del Propiedad Horizontal respecto al uso de los mecanismos de participación ciudadana y generalidades del régimen de propiedad horizontal.

En este sentido, se precisa que la función del IDPAC respecto de las propiedades horizontales, se aborda desde la promoción y fortalecimiento de estas formas organizativas, lo que incorpora la orientación para una efectiva participación democrática y la divulgación de procesos de formación a través de la Escuela de la participación. Así mismo, corresponde al IDPAC, desarrollar el proceso electoral de los consejos locales y distrital de propiedad horizontal y ejercer la secretaría técnica en este último. De igual forma, se adelantan los proceso de fortalecimiento y promoción de la participación en las citadas instancias locales y distrital, creadas por el Acuerdo 652 de 2016 del Concejo de Bogotá.

Resulta pertinente aclarar que el IDPAC no realiza funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las propiedades horizontales, por cuanto esta función solo ha sido atribuida respecto de las organizaciones comunales de primer y segundo grado, en virtud de lo establecido en la ley 743, el Acuerdo 257 de 2006 y demás normas concordantes. Sin embargo, del ejercicio de las funciones que adelanta el IDPAC, se ha logrado identificar la necesidad de contar con una entidad facultada para realizar acciones de prevención, regulación y control de las conductas contrarias a los intereses generales de la propiedad horizontal.

En materia de participación, el proyecto de ley objeto de análisis, prevé un régimen comunitario que promueve la participación en la Propiedad Horizontal, elevando a rango de ley la creación de los Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal, ya existentes para el caso de Bogotá D.C., así como la creación de una instancia a nivel nacional. Se resalta que la norma contempla la articulación de las organizaciones de propiedad horizontal con las organizaciones comunales; sin embargo, no señala la norma, el alcance o cómo se llevaría a cabo dicha articulación y en los artículos que desarrollan las funciones de las instancias en propiedad horizontal, persiste la desarticulación con las organizaciones comunales.

**ARTÍCULO 119º. Fomento de la participación en la Propiedad Horizontal:** Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.

**ARTÍCULO 120º. Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal.** En los municipios y distritos podrán crearse Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal. Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones:

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL



2. Articular en los Municipios y Distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden Municipal y Distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
4. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las políticas, planes de desarrollo proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

ARTÍCULO 121°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada Consejo Municipal o Distrital de Propiedad Horizontal. El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá asiento en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana.

El Ministerio del Interior reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

El reconocimiento de estas instancias de participación en el proyecto de ley 301 de 2020 no genera cambios en lo que el IDPAC viene trabajando con los consejos locales de propiedad horizontal, salvo la creación del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal contenido el artículo 121.

En el análisis del régimen comunitario incluido en el proyecto de ley objeto de análisis, es posible ver como se cumplen con el mandato constitucional contenido en el segundo aparte del artículo 103, el cual indica:

El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía, con objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

Es necesario indicar que es viable cumplir este mandato mediante el fomento y creación de los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal a nivel nacional.

## COMENTARIOS

Una vez analizado el proyecto de ley presentamos los comentarios refiriéndonos al articulado que contiene modificaciones a la Ley 675 de 2001 así:

1. Se observa que se mantiene una parte importante de los artículos contenidos en la Ley 675 de 2001 con algunas inclusiones de párrafos, principios o definiciones, no obstante, es posible determinar que los cambios propuestos son puntuales relacionados con asuntos específicos. El proyecto de ley incluye nuevo articulado a

partir del 87 hasta el 131, los aspectos incluidos en esos casi 40 artículos nuevos giran principalmente en torno a: un ente de inspección, vigilancia y control; vivienda turística, registro nacional de administradores y el régimen comunitario, este último de vital importancia para el impulso de la participación ciudadana en torno a la propiedad horizontal.

2. Es necesario resaltar que el proyecto de ley analizado evidencia la relevancia que se le está dando a la participación ciudadana, entendida como un espacio de diálogo con el Estado, buscando herramientas que permitan y faciliten a la ciudadanía y en especial la población que habita y tiene relación directa con la propiedad horizontal intervenir de forma directa en las decisiones públicas, así las cosas es una oportunidad valiosa que permitirá que este sector se involucre en aquellas decisiones que pueden afectar a la propiedad horizontal.

Adicionalmente, se encuentra importante realizar las siguientes precisiones frente al articulado, así:

*“ARTÍCULO 1. 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.”*

Al respecto, se indica que resulta en principio pertinente que exista un Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que tenga por objeto la publicidad de las calidades y perfiles de quienes aspiran a desempeñarse, o se desempeñan como administradores de una propiedad horizontal. Lo anterior, teniendo en cuenta que la idoneidad del administrador, se relaciona directamente con las capacidades para cumplir y hacer cumplir las normas aplicables, el conocimiento de las mismas y las habilidades para intervenir para mantener el orden y la convivencia pacífica al interior de la Propiedad Horizontal, entre otros.

No obstante lo anterior, se alerta sobre la necesidad de evaluar el alcance de dicho registro, recordando que la propiedad horizontal es una forma de dominio sobre unos bienes privados que conllevan la participación en la propiedad sobre unos bienes comunes del conjunto o edificio sometido al régimen de PH. Esto para señalar que cualquier regulación que se adopte, deberá respetar la autonomía de los copropietarios y en todo caso, los requisitos adicionales que se establezcan, no deben hacer más gravosa la situación de los copropietarios, por ejemplo, con exigencias que puedan incrementar el valor de las expensas o que restrinja prácticas comunitarias de organización al interior de la propiedad horizontal.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL



No obstante lo anterior, se resalta de la iniciativa, la definición de un régimen sancionatorio para el ejercicio de la administración, sugiriendo atender a un modelo de autorregulación en una primera instancia, como opera en los organismos comunales, y contar con una entidad facultada para conocer en segunda instancia de los conflictos que se presenten en la PH. Esto para contrarrestar el estado de indefensión de los copropietarios frente a las posibles irregularidades del administrador o de los órganos internos, al no contar con mecanismos ágiles y prácticos diferentes a acudir a la justicia ordinaria.

**ARTÍCULO 5.** *Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet.*

*La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web o cualquier medio telemático que contenga los reglamentos internos, la información jurídica, contable, presupuestal, mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las Asambleas y a los Consejos, actas y toda la información referente a los órganos de gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En la página web o en cualquier medio telemático se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.*

Uno de los presupuestos para la garantía del derecho a la participación, consiste en el acceso a la información. En este sentido, se considera necesario incentivar la incorporación de las tecnologías de la información y las comunicaciones para mantener informados a todos los copropietarios respecto de las actuaciones de su representante legal, de sus órganos, de las decisiones que se adopten y su avance, en lo administrativo, contable, cartera, tesorería etc., con el fin de facilitar el seguimiento y exigir el cumplimiento a la Ley 675 de 2001 haciendo pleno uso de las facultadas de representación, ejecución, conservación y recaudo, con el fin de lograr una gestión óptima de las copropiedades y ofrecer información veraz y oportuna a los copropietarios.

**“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.”*

Es necesario que se establezca el procedimiento para el recibo de las zonas comunes esenciales y generales de parte de los copropietarios especialmente para los proyectos de vivienda de interés social y prioritario por el desconocimiento absoluto que los futuros propietarios tienen de la Ley 675 de 2001, se resalta esta observación, teniendo en cuenta que una de las causas que generan conflictividades al interior de las PH, que se ha identificad en ejercicio de las funciones que desarrolla el IDPAC, guarda relación con la presunta entrega inadecuada de las zonas comunes.

**“ARTÍCULO 66** *Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones: 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. 2. Asesorar al administrador y al Comité de Convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la Asamblea General de Propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador. 8. Decidir sobre la procedencia de las sanciones por incumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.”*

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 *la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.*

Si bien la disposición habilita la posibilidad del ejercicio ad honorem de la administración, resulta pertinente especificar la forma de vinculación del administrador en estos eventos, por cuanto en atención a prácticas comunitarias y colaborativas pueden presentarse figuras de reconocimiento sui generis de labores realizadas por la comunidad en beneficio de la misma comunidad, sin embargo, se sugiere revisar que la consagración de la ausencia de reconocimiento económico, no vulnere el derecho al trabajo.

La Ley 675 de 2001 en sus artículos 53, 54 y 55, al referirse al consejo de administración generaliza mas no individualiza sus funciones de sus miembros, estableciendo que a dicha instancia le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Sin perjuicio de lo anterior, y como sugerencia al articulado de la propuesta, el Instituto considera que se evalúe la adición de una función más para el consejo, en el sentido de precisar que el presidente del consejo de administración debe firmar el contrato de vinculación del administrador con la PH y en ausencia de este, lo debe firmar el presidente de la asamblea ordinaria.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL



**“ARTICULO 82.** *Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:*

*1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*

*2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conforme a sus competencias. Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.”*

La función de los Comités de Convivencia al interior de las propiedades horizontales se caracteriza por la solución de conflictos entre copropietarios y administración y entre estos con el consejo de administración, a través herramientas jurídicas. Teniendo en cuenta que su labor es limitada y no se extiende más allá de realizar unos acuerdos amigables entre las partes en conflicto que no se cumplen y de sugerir sanciones sin recaudar pruebas, es importante fortalecer su rol y funciones y contemplar una instancia posterior donde se pueda abocar conocimiento de los asuntos que no logren ser resueltas en el marco de los Comités de convivencia.

**ARTÍCULO 101.** *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.*

El RUNAPH será público y fuente de consulta en línea y ayuda para que las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal identifiquen quien puede ejercer legalmente la actividad y contraten personas idóneas y capacitadas para la buena gestión de sus intereses. Mediante este registro se tiene conocimiento de sanciones y mejor control del ejercicio de esta actividad que cada día crece enormemente, al igual que crecen las problemáticas sociales donde no hay una eficiente labor y que afectan la calidad de vida y la convivencia de los colombianos, y que ha sido ampliamente solicitada por la población civil, en los diferentes derechos de petición que la entidad ha tramitado

en la última anualidad.

Se reitera, que si bien el registro, puede brindar insumos para la toma de decisiones al momento de elegir un administrador de propiedad horizontal, los requisitos establecidos pueden restringir la libertad de oficio y desconocer las realidades propias de las comunidades, no sólo económicas sino también sociales. Más bien debiera propenderse por procesos de formación que generen capacidades en las comunidades para asumir dicho rol.

Finalmente, desde la experiencia que tenemos realizando Inspección, Vigilancia y Control a las organizaciones comunales de primer y segundo grado, nos permitimos realizar las siguientes recomendaciones:

- Debe quedar claro la entidad competente para adelantar estas funciones, las facultades que ostentará y los objetivos que se persiguen. Como ejemplo de las finalidades de la inspección, vigilancia y control, puede verse los artículos 2.3.2.2.2, 2.3.2.2.3 y 2.3.2.2.4 del Decreto 1066 de 2015.
- Tiene mejores efectos la prevención que la sanción: Nuestra política actual se basa en atender a las organizaciones comunales y tomar acciones de mejora antes que imponer una sanción. Es así como los encargados de acompañar a las juntas en cada una de sus labores, en el marco del fortalecimiento organizacional, adelantan acciones encaminadas a resolver las distintas circunstancias que afectan el buen funcionamiento de la organización comunal. La última ratio es el proceso administrativo sancionatorio.
- Es necesario que las conductas posiblemente reprochables tengan una fuente clara o se encuentren descritas de tal manera que faciliten la adecuación típica de la acción u omisión realizada con la falta.
- Las sanciones a imponer deben ser señaladas por la norma superior y el tiempo por el cual estas aplicarán, así como su eventual publicidad.
- Finalmente, de la experiencia que tenemos adelantando inspección, vigilancia y control podemos afirmar que ello implica la inversión de unos recursos humanos y económicos importantes para poder adelantar las diferentes actividades. Por tal razón, la entidad que realice esta labor deberá contar con un presupuesto para ello, circunstancia que puede impactar fiscalmente.

#### ¿GENERA GASTOS ADICIONALES?

Si \_\_\_\_\_ No  \_\_\_\_\_

VALORACIÓN DEL GASTO. En caso de ser afirmativa la respuesta de generación de gastos Indique ese gasto adicional a que corresponde.

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_



**INSTITUTO DISTRITAL  
DE LA PARTICIPACIÓN  
Y ACCIÓN COMUNAL**



**VIABILIDAD DEL PROYECTO** (Señalar con X la opción adecuada)

Proyecto Viable:

SI  NO  condicionado a los ajustes sugeridos

Atentamente,

**ALEXANDER REINA OTERO**

Director Instituto Distrital para la Participación y Acción Comunal

Elaboró: Alejandro Alvarado Valencia Profesional P.H.

Eduardo Naranjo Muñoz – Profesional P.H.

Revisó: Alejandro Rivera Camero - Subdirector de Asuntos Comunales

Paula Lorena Castañeda Vásquez – jefe OAJ

Aprobó Alejandro Rivera Camero - Subdirector de Asuntos Comunales