



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

1 / 10

JD-S-2021-03-007

Bogotá, D.C., 23 de marzo de 2021

Señores

CAMARA DE REPRESENTANTES

Atn: Doctor **ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA**

Honorable Representante a la Cámara

Presidente Comisión Primera.

Parlamentarios Integrantes de la Comisión Primera
de Cámara de Representantes.

Parlamentario Ponente Autor y

Coautores del Proyecto de Ley 301 Cámara 2020.

La Ciudad

Asunto: JD-S-2021-03-007 **Solicitud de Archivo Definitivo
Proyecto de Ley 301 Cámara 2020.**

Respetados Honorables Representantes a la Cámara
Honorables Representantes a la Cámara de la Comisión Primera,
Presidente Comisión Primera, Dr. *Alfredo R. Deluque Zuleta*,
Presidente Cámara H. Representante, Dr. Germán Alcides Blanco,
Primera Vicepresidencia Representante Dra. Astrid Sánchez Montes de Oca,
Segundo Vicepresidencia, Dr. Germán Navas Talero

Solicitamos perentoriamente **se suspenda el proceso de trámite del: Proyecto de Ley 301 Cámara del 2020 y se Archive Definitivamente por inconveniente Social y Jurídicamente lesivo ante la Ciudadanía Residente de Propiedad Horizontal de Colombia** y que se adelanta en el Honorable Congreso de la República de modo apresurado en buscar la aprobación de esta iniciativa.

Este documento se presenta inicialmente a los parlamentarios de la Comisión Primera de Cámara de Representantes, como a la Plenaria de la Honorable Cámara de Representantes, luego lo haremos a lo integrantes del Senado de la República y esta solicitud se sustenta en dos capítulos o sentidos dónde se plasman nuestras respetuosas consideraciones de Ciudadanos Residentes en Propiedad Horizontal, así:

- I Sobre los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador.
- II Motivaciones, Consideraciones o Comentarios de la Ciudadanía.

• I Sobre los Aspectos Técnicos de Responsabilidad del Legislador.

Diremos que, vemos con gran preocupación que en ese proyecto se cambia el objeto y sus condiciones importantes al Régimen Especial de Propiedad Horizontal (Ley 182 de 1948) complementada en la Ley 675 de 2001 - estimada por académicos de Propiedad Horizontal en el exterior, como: "la mejor y más completa de América"- lo que es acaecido en las 7 décadas anteriores de avanzar se está dejando en inseguridad jurídica el régimen de propiedad horizontal existente.

Queremos resaltar la importancia y piedra angular que en la Ley el principio de Lo general prima ante el interés particular, entre otros.

Consideramos respecto del proyecto que, por su conformación y presentación, -sin olvidar apreciaciones de los Académicos connotados y Teóricos de



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

2 / 10

Propiedad Horizontal- el proyecto de ley se plantea sin observancia a la metodología o técnica legislativa.

Sin rigor jurídico y aún más se hace de manera desordenada.

Con una conceptualización imprecisa sin considerar las definiciones propias.

Generando un glosario nuevo que además es confuso e impreciso.

Pareciese que hasta con cierta intencionalidad.

Si bien puede reconocerse, haberse hecho en medio de la pandemia un sinnúmero de sesiones virtuales y hasta una Audiencia Pública con enfoque en el proyecto pero donde *'el nivel de escucha y atención a las solicitudes que Ciudadanos'* hiciesen es deplorable; en ese pretendido Proyecto se observa el favorecimiento a los grupos de poder que participan e invierten en el sector de la Generación y Construcción de Vivienda como de otros actores que pretenden complementar la actividad, lo cual se da por **No Existir: Una Política Pública Ciudadana y de Estado de Propiedad Horizontal.**

De contera inquieta aún más, el apoyo equivocado y abusivo desde la administración distrital de Bogotá y su posición dominante además como lo que significa la Coautoría de la "Primera Dama de Bogotá" donde a propósito *'el nivel de atención y escucha a la ciudadanía'* ha sido totalmente cerrado como inexistente respecto de temas que se pretenden implementar y se encuentran no sólo en el espíritu sino en la normatividad pretendida del proyecto de ley.

En detrimento de la economía familiar de los millones de familias de colombianos que viven bajo el régimen especial de propiedad.

Cursamos de manera amable, pero con carácter que el respeto por lo general que se merece el ciudadano residente en propiedad horizontal ante el interés particular que se evidencia a lo largo del proyecto.

Se presenta este proyecto después de 73 años -29 de diciembre de 1948- después de estar instaurado y en vigencia el Régimen Especial de Propiedad Horizontal, luego el título ya es una negación de la realidad ó es una intencionalidad.

Dicen que en época preelectoral se ven cosas que en otro momento no se dan.

● **II Razones ó Comentarios de la Ciudadanía Residente en propiedad horizontal.**

Hacen parte de estas opiniones ó conceptos de cada uno de los Invitados a la Junta Directiva de la MDCdePH con miras a Cita con el citado autor, las contribuciones que hacen en su orden, las siguientes:

Primero los integrantes de la Junta Directiva de la MDCdePHip y luego al final en su orden los comentarios solicitados a profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal, como:

De la Contadora Pública, Dolly Dávila A. (Documento en un archivo PDF).

Del Abogado, Yimi Osorio, archivo adjunto en PDF. (5 páginas en 5archivos).

Del Sociólogo César A. Mogollón

Del Ingeniero Jairo Pinto G.

Son Documentos Recibidos y Entregados por la JD de la MDCdePHip al Dr. José Daniel López J. Representante a la Cámara por BogotáDC de aportes no considerados.

Leamos, entonces:

"Mis comentarios al Proyecto de Ley 301 de 2020, este proyecto pretende derogar la Ley 675 de 2001, sin tener en cuenta alguna modificación a esta ley que, es una ley marco que contiene el sentido social de la propiedad horizontal



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

3 / 10

y es reconocida como una de las mejores normatividades que contemplan todos aspectos de la propiedad horizontal. El proyecto de ley 301 Cámara es nefasto y no contempla las verdaderas necesidades de los habitantes en propiedad horizontal como el tener un ente de I.V.C., también pretende delegar el Registro único de las P.H a la cámara de comercio y beneficiar a los constructores e inmobiliarios. No se contempla la revisión de los altos costos que asumen la P.H. en cuanto a Empresas de Vigilancia y otras leyes que les han obligado a Implementar y no se tiene en cuenta que son entidades sin ánimo de lucro.”

M. V. A. P., TecnólogaPHsena, Administradora.

“Temas como Régimen de transición, asambleas virtuales, control a las curadurías, constructoras y aseguradoras. Organismo de control, tanto para el administrador y los órganos de administración de la PH, reglamentar los requisitos para idoneidad del administrador. Algo que no se tenido en cuenta: EL DERECHO DE INSPECCIÓN. Muchos no aceptan analogía de la ley 222, es importante tenerlo en cuenta. Debe ser claro el Régimen de transición, ¿quién va a asumir la actualización de los RPH?

Considero que antes de un nuevo proyecto o que éste continúe, exigir un estudio concordado de la Ley 675, capítulo por capítulo, junto con toda la normativa, jurisprudencia, sentencias, decretos, acuerdos, etc., que existen referentes a PH.”

P. E. V., TecnólogoPHsena y CldePH.

El borrador del proyecto de una nueva ley de propiedad horizontal está construido para el único beneficio de los constructores, lonjas de propiedad raíz y cámaras de comercio. Olvidó por completo la participación de los ciudadanos residentes (propietarios o no) de la propiedad horizontal, remitiéndose solo a los gremios mencionados. Destruye completamente el poco tejido social logrado en casi veinte años de vigencia de la 675 de 2.001 y no consulta con los interesados, plantea unas nuevas reglas de juego que solo benefician al negocio de la construcción y explotación, por parte de las lonjas, de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal en Colombia.

O. H. R. Administrador.

“Me disculpan lo duro de esta pequeña radiografía. La función Social y ecológica y de ahí hay unos puntos que me dejan preocupado No se tocan los puntos esenciales, como lo son la separación en la fuente, el vertimiento de aguas residuales a las alcantarillas, y la migración a las energías limpias, zonas comunes alumbradas con energía solar. El artículo 3, la dignidad humana, si no hacen respetar el espacio mínimo vital de 2 Mts 2, por persona, los desarrollos están dispuestos en 35 mts 2, que, restándoles los mobiliarios, las familias con más de tres miembros no podrían vivir en estas construcciones, incoherencia o populismo. Artículo 4, Libre iniciativa empresarial privada, o sea que cualquier persona, aduciendo la ley, podrá montar un emprendimiento en las unidades privadas, si ahora mismo hay conflictos por los negocios al interior de las copropiedades, ¿entonces dónde queda el uso del suelo?, se imagina, si un conjunto de 100 unidades, ¿todos quieren en virtud de la ley y del derecho al trabajo colocar un negocio? Artículo 5, Autonomía y criterio, este punto no es claro y deja el espacio a la interpretación subjetiva y al acomodo de los propietarios, nos atan las manos como administradores. El Artículo 7, contradice a los demás, no hay coherencia En el Artículo 35, dice los administradores, no podrán celebrar acuerdos de pago, sin la autorización de la asamblea, esto nos cohibe y amarra. Artículo 53, todos los administradores tendrán que adquirir una póliza de responsabilidad civil y contractual, esto aumentarán los costos en los honorarios y por ende más costos a los propietarios. Artículo 60, en este les imponen a los consejeros funciones, prohibiciones y sanciones, esto es bueno. No me queda muy claro lo de la



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

4 / 10

idoneidad, uno de los requisitos, es que solamente sea bachiller y que cuente con: diplomado en PH con 120 horas y el registro único de administradores de ph. En fin esta ley es un copie y pegue de la otra y le adicionaron unas cosas que contradicen con lo estipulado. La PH, hay que empezarla a enderezar, la o las reformas deben ser estructurales, no podemos seguir viendo como a los malos, a los administradores y consejeros, acá hay que ponerle orden a todos los actores de la PH, vigilancia, aseguradoras, empresas de servicios públicos, proveedores de todo tipo, pero en especial a las constructoras, a las lonjas de propiedades, porque solo se está mirando una parte del problema y no un todo como debe ser, han salido mercaderes, que se están lucrando con cursitos poco útiles, en la PH existen muchos brazos que jalan para distintos lados con intereses personales y mezquinos y no para el interés general, para que la PH sea respetada, valorada y querida por todos y no utilizada por muchos como hasta ahora, la PH necesita dolientes y catedráticos de verdad y que la hagan grande y no como hasta ahora, que la han dejado desprestigiada. Muchos conjuntos se construyen sin el cumplimiento de los requisitos mínimos, tenemos muchos espejos de esto, el edificio space, Blas de lezo, entre otros, las curadurías deben hacerle seguimiento a todo lo que aprueban, lo mismo que las universidades, para que castiguen y sancionen a los ingenieros y arquitectos, que actúen mal y se vean involucrados en estos procesos.” G. S. B., Administrador Público & TecnólogoPHsena.

“Cómo va a ser posible que el constructor en cualquier zona verde del proyecto vendido y entregado, con los años pueda volver a construir? ... Ello quiere decir que los compradores no son dueños de nada! ¡Que el autor de semejante adefesio se ponga en los zapatos de esos clientes!

L. A. P. Administrador.

“En un país donde la PH ha crecido tanto, como es posible que no haya un ente que regule, controle y sancione y que la nueva ley no contemple. El Señor Representante Daniel López dice que no hay recursos...y entonces la Propiedad Horizontal que, genera empleo, paga impuestos no tiene derecho a nada, hay una pobreza vergonzante y ni siquiera se tuvo en cuenta en la pandemia y el gran alivio “fue gasten el 50% del Fondo de Imprevistos.”

M. S., CldePH.

“El PdeLey no puede dejar por fuera la Curaduría, entregan edificios sin cumplir siquiera con las mínimas normas que están en vigencia desde 1960, para no decir de las recientes.”

E. E. M. TecnólogoPHsena, Administradora.

“Desde el año 2005 aproximadamente hasta nuestros días, ahora sitiados por virus y

toda clase de parásitos, quienes de una u otra forma somos testigos de la evolución o

¿involución? De la propiedad horizontal en el país, importante recordar nuestros

inicios como “los nuevos ricos” calificativo para los que adquirirían su casa, en el primer

proyecto piloto de vivienda de interés social ejecutada en la ciudadela el recreo localidad de Bosa. Proyecto “social”, creado e impulsado en el año 1998 por la administración de la época, quien como buen culebrero, para cautivar a la clientela decía: es algo digno de mostrarle al mundo, por lo revolucionario e innovador; “esta zona del sur, contara con las comodidades de mega colegios, zonas de recreación, parques, rutas de transporte, jardines, hospitales vías de acceso et., etc., es tan maravilloso que los del norte van a querer vivir en este sector. Muchos desconocerán que gran parte de esas promesas no se han

materializado, lo que hoy esta es gracias a la presión de los líderes de la época



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

5 / 10

y el acompañamiento de las comunidades. Y así, ha sido siempre, una vez cumplidos sus propósitos, (personales y el de sus amigos), las ciudadanía son echadas a su suerte y al olvido. Fiel reflejo de todo ello, ha sido la lucha sin tregua de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, creada de las entrañas de las ciudadanía que vivimos en propiedad horizontal en Bogotá, décadas de lucha para ser escuchados por los distintos gobiernos tanto distritales como nacional, siendo su gran respuesta el desprecio, la indiferencia, nos ignoran como organización y como comunidades, se incomodan y hasta se molestan por nuestra presencia, difícil que den una solución a

los problemas internos de los conjuntos desde la convivencia hasta en lo administrativo. Solo les somos útiles e importantes para la tributación, un costo altísimo que asumimos frente a unos beneficios que no se ven retribuidos de ninguna forma. Mi invitación es a no desfallecer, debemos continuar la lucha hasta que nos escuchen, hasta convencerlos que también somos parte de una misma sociedad y de un mismo país."

G. C. M., Administrador.

"Comparto plenamente lo manifestado por don César Augusto y por Dn. Jairo, y para la muestra un botón en el ARTÍCULO 52°. Impugnación de decisiones, (dice): "La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del respectivo acto en los términos señalados en el artículo 382 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, y ESO FUE DEROGADO POR LA SENTENCIA C-190/19, además NO TIENE EN CUENTA A LO LARGO DEL DOCUMENTO la Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido que los moradores no propietarios de Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos."

E. A. A. F., TecnólogoPHsena, Conciliador en Equidad y Administrador.

"Nuestras propuestas fueron conocidas en su momento por el Dr. David Luna y su pupilo José Daniel, hoy Representante a la Cámara por BogotáDC y realmente nunca tuvieron eco, por lo cual no me interesa, lo lamento y ruego me disculpe."

Y. S. C. P., Administradora.

"Este es un documento que puede ser considerado así: en algunos de ellos incorpora el Código Civil y definiciones ya establecidas y repite definiciones y las presentan como "innovación". "Área Privada Construida: Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas etc." Sin duda alguna es una redefinición de términos desde el punto de vista de los constructores: Áreas susceptibles de ser sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal: Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al Régimen de que trata la presente Ley. Y repite definiciones y las presentan como "innovación". Bienes comunes de uso exclusivo: Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva 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. Incorporan "nuevos términos" los cuales ya han sido tenidos en cuenta por constructores Macros y que solo han servido para perjudicar en TODO ASPECTO la administración de los "CONJUNTOS ADJUNTADOS", dando predominio al mal manejo en todo aspecto de la copropiedad y al enriquecimiento de los miembros de estas SUPERJUNTAS. KENNEDY ES EJEMPLO DE ESTE



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

6 / 10

CONCEPTO. MULTIUNTA: Es el órgano de gobierno de las agrupaciones de lotes sometidas al régimen de propiedad horizontal caracterizado por tener vías privadas y no públicas, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de primer nivel que componen la agrupación. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Redefine: torpemente la propiedad como una unida como el conjunto de unidades dispersas no uniformes y fomenta el objeto de la copropiedad: uniformidad: Vivienda, Mixta, Comercial: VISTA por un Constructor donde puede usar a su acomodo una superficie como vivienda o consultorio. Propiedad horizontal de uso dotacional: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros. Se olvida que existe una información que es PRIVADA A TODAS LUCES Y SOLO INTEREZA A LOS AFECTADOS, AL IGUAL QUE EL HABEAS DATA COMO LEY.

ARTÍCULO 5º. 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 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 se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.

CAPITULO II De la propiedad horizontal como persona jurídica PRACTICAMENTE TOMA UN escrito de una escritura Pública de un inmueble de propiedad horizontal y lo establece como modelo patrón, olvidándose que una copropiedad es única y tiene sus propias características.

ARTÍCULO 13º. Objeto de la persona jurídica. Toma a la propiedad horizontal como una forma jurídica de negocio y no como una forma de convivencia de tal manera que olvida su esencia: la relación de convivencia y formalización de relaciones de bienes comunes y bienes privados.

ARTÍCULO 15º. Impuesto sobre la renta y complementarios.

Integra "VISIONES y REGIMEN DE IMPUESTOS Y DEMAS", SIENDO ESTAS FUNCIONES EXCLUSIVAS DE LA DIAN Y OTROS ENTRES CONTRIBUTIVOS.

ARTÍCULO 20º. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Agrega figuras financieras a la administración de la copropiedad de forma tal que es innegable que la visión es Bancaria y no Global ni integral: Compromiso con el Sector financiero. De los coeficientes de copropiedad Reestructura una ley que en algunos artículos es vigente: como calcular los coeficientes.

TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

CAPITULO I De la Multijunta ES un modela fracasado y del mayor índice de corrupción, tanto privado como público: Ud. Sabía que en Kennedy existe este sistema y que por su "manejo" no ha existido forma de desbancar a los



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

7 / 10

corruptos: tanto 'privado como público; ¿existe un edificio encargado... y no está construido? ARTÍCULO 50°. Actas. Las decisiones de la asamblea y la Multijunta se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea o la Multijunta decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión, en caso de no emitir un concepto frente a la misma en el término previsto, se entenderá que se avala su contenido. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de las unidades privadas que integran la propiedad horizontal o de los representantes de las agrupaciones, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios o representantes en cada caso. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Si no lo hiciera, el presidente y/o el secretario de la asamblea o Multijunta, deberá certificar las decisiones tomadas en la respectiva sesión. En todo caso se considerará falta grave del administrador el no publicar y entregar copia del acta. ¿Por lo visto el Sr. Representante y sus asesores no sabe que la transcripción literal de un acta se puede demorar hasta 10 días y su extensión va de 10 hasta 50 hojas a espacio sencillo y fuera de norma? Del Consejo de Administración: Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador ¿¿¿¿el Consejo se le otorgan funciones de la Asamblea???? ¿No esto dicotomía y coadministrar?

CAPITULO IV Obligaciones económicas aquí incorporo algo sobre legislación: Confederación nacional de Consumidores DISPOSICIONES VARIAS CAPÍTULO ¿¿¿¿¿Aquí quiere incorporar parte del Código de procedimiento Civil...?????

Régimen comunitario aquí como parte de las políticas del IDPAC: un fracaso completo en participación distrital y desastre, si se llega a plasmar este concepto, a nivel nacional. De la vivienda turística trata de incorporar algo de vivienda turística: esta legislación ya existe y es completa.

CAPITULO V Del Revisor Fiscal de la Propiedad Horizontal

¿Dónde quedan las recomendaciones del Consejo Técnico de la Contabilidad y las funciones que este ha direccionado con respecto a los contadores y revisores fiscales de propiedad horizontal?

L. E. G. G., Administrador, AprendizTecnologíaPHsena

profesionales en otras áreas y que hoy son expertos en Propiedad Horizontal

Del Sociólogo C. A. M. H.

Después de su primera lectura, el proyecto presenta una impresión inmediata de improvisación y falta de investigación, estudio y análisis a que debe someterse un trabajo de esta importancia y tamaño. Se observa fácilmente que presenta una ausencia manifiesta de innovación, creatividad y disrupción que en el año 2020 del siglo XXI deben tener una cuota importante en cualquier actividad que se quiera desarrollar y mucho más cuando se trata de un tema de tan alto impacto para la sociedad, la economía y la ecología colombiana. Por lo anterior se puede deducir y concluir que este proyecto y su pobreza de contenido deben ser totalmente revisados y sometidos a una



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

8 / 10

redefinición en todos sus capítulos y artículos. No obstante, lo anterior presento las siguientes observaciones, sugerencias y recomendaciones sobre algunos temas que deben ser revisados en profundidad.

1. Las ESAL-PH deben ser consideradas como una organización empresarial para darles el contexto y la connotación de organizaciones con estructura y complejidad de carácter empresarial y sean administradas, gerenciadas y gestionadas por recursos altamente capacitados y con habilidades duras y blandas de alto nivel y competencias profesionales, para este tipo de organizaciones; de tal forma que se puedan ubicar y tratar en el nivel que les corresponde.

2. Es importante que se reconozcan términos como unifamiliar, condominio, casa, que no aparecen en el artículo 4 con las definiciones. De igual forma revisar la aplicación de los módulos de contribución cuando se habilitan para formatos residenciales cuando en este no aplican.

3. En el artículo 53 parágrafo 3 la idoneidad se debe llevar hasta el punto que el gobierno nacional decrete la profesión del Administrador de PH y el ministerio de educación abra y convoque a toda la academia para que introduzcan programas universitarios de nivel profesional y se pueda certificar la idoneidad para el ejercicio de esta profesión.

4. El proyecto no presenta ninguna referencia o artículo sobre los compromisos y responsabilidades que deben adoptar los constructores en temas tan sensibles y de alto impacto para los territorios, sociedades, economías y ecosistemas que se crean en la propiedad horizontal, como son las energías limpias (energía solar) los sistemas de recolección de aguas lluvias, los sistemas de aprovechamiento de aguas residuales, los sistemas de manejo de residuos sólidos, etc.

5. La ausencia de programas de capacitación y formación en propiedad horizontal por parte de los constructores, para todos los consumidores de sus productos que pasan a llamarse copropietarios a partir de la entrega oficial de la propiedad al cumplir con el 51% de las unidades vendidas.

6. No se observa ninguna mejora en las obligaciones de los constructores con la construcción de las zonas comunes, pues no aparece ninguna responsabilidad sobre la importancia de las zonas comunes y la entrega prioritaria de estas instalaciones, como requisito incluido en el 51% de la construcción para ser entregadas a los nuevos copropietarios.

7. Se observa que el proyecto sigue asignándoles un tratamiento de quinta categoría a la PH, al colocar a las alcaldías municipales como responsables de la inspección, vigilancia y control, cuando estas organizaciones por su complejidad, tamaño e impacto, deberían estar sometidas a la inspección, vigilancia y control de una superintendencia, que tienen toda la infraestructura y capacidades necesarias para ejercer este tipo de funciones y responsabilidades.

8. No se observa con autoridad y contundencia una obligación de los entes territoriales para que reformen sus planes de ordenamiento territorial y se incluyan normas, reglamentaciones y procedimientos que obliguen a los constructores con los temas más sensibles comentados en anterior numeral y así mismo respeten y contribuyan con el verdadero desarrollo y crecimiento de los municipios en todos sus órdenes y no colocar sus intereses comerciales y particulares por encima de los territorios y sus comunidades.

9. La importancia de la tecnología y sus diferentes herramientas y dispositivos, se reduce a mencionar que se debe tener un sitio Web y se deja sin mencionar las plataformas tecnológicas de administración de propiedad horizontal, la redefinición de las asambleas de copropietarios, las Apps móviles, la seguridad electrónica y muchas otras opciones que permiten la autogestión y la optimización de los modelos de administración, gerencia y gestión.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

9 / 10

10. Se introduce el concepto del Manual de Convivencia como una clara muestra de la pobreza de investigación y análisis de este proyecto, cuando hoy en día ya se están adoptando nuevas formas de aplicar este concepto, como es el Libro de La Felicidad que utiliza y aplica la gerencia de la felicidad como un concepto y una materia que redefine la tradicional convivencia y le introduce un nuevo foco a la vida en comunidad, desconectándola de la inconveniente relación con el código de policía.

11. En ninguna parte se hace relación al concepto de gerencia de comunidades asociándolas con la importancia de las redes sociales y los nuevos formatos de comunicación y transferencia de conocimientos, experiencias e información.

12. Las tendencias de las diferentes sociedades del mundo vienen aplicando conceptos de alto valor académico, pedagógico y didáctico para el desarrollo y crecimiento de sus habitantes y deben hacer parte de esta ley como son: la cultura colaborativa, el trabajo participativo y colaborativo y la inteligencia colectiva, que en este proyecto se destacan por su ausencia. Finalmente hay que reiterar que el proyecto se queda corto en nuevas propuestas que de verdad solucionen los diferentes vacíos y deficiencias que presenta la actual ley, y derroten los diferentes mitos y paradigmas que se han creado durante los 20 años de existencia de esta ley y se dejan por fuera temas y detalles que deben ser profundizados y objeto de mayor estudio y análisis, como, por ejemplo:

- La metodología para el cálculo de los coeficientes de copropiedad y los factores de ponderación.
- La aplicación de los módulos de contribución.
- La obligatoriedad de protocolizar los reglamentos de propiedad horizontal y sus reformas, solo cuando estos sufran cambios en las áreas y coeficientes.
- La importancia de entender que las actas y mandatos de las asambleas de copropietarios son de obligatorio cumplimiento.
- El desaprovechamiento de la crisis generada por el COVID-19 y la necesidad de aprovechar las experiencias, como las asambleas virtuales, o el manejo de la cartería en mora (obligaciones con dificultad de pago y obligaciones de difícil recaudo).
- El manejo de las asesorías legales y sus inconvenientes y costos para la propiedad y su importancia en la oportunidad de mejores experiencias y ganancia de conocimiento a través de la autogestión.
- La prohibición de continuar con los modelos de administración compartida y administración delegada.
- Existen más de 600 sentencias de la corte constitucional y conceptos de magistrados y jueces que relacionan a la PH y aparentemente no han sido contemplados.
- El concepto de socialización del cual adolece este proyecto debe ser una mención obligatoria para su práctica al interior de las comunidades reunidas en una PH.

Opinión del Ingeniero J. R. P. G.

No veo un proyecto de ley para suplir la Ley 675. La realidad de lo que estamos viviendo no está en ninguna parte del borrador que me enviaron. Sugiero que se le presente a José Daniel el proyecto de ley que preparamos durante varios años y presentamos en el año 2017, veo una tendencia a proteger a constructores e inmobiliarias, se les olvida que somos más de 10 millones de colombianos que somos la mayor fuerza de empleo en Colombia. Considero que si José Daniel es respetuoso de las opiniones debería citarnos a exponer una contrapropuesta que es juiciosa y sería proyectada para un mejor futuro y no una solución en la inmediatez de los interesados en sus soluciones particulares.



MESA DISTRITAL CIUDADANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Instancia de Participación Ciudadana

Por una política pública de estado en propiedad horizontal

16 años participando y construyendo ciudadanía

Bogotá, DC; 23 de marzo de 2021

JD-S-2021-03-007

10 / 10

Para comunicación que se considere, hacerlo por favor al suscrito ó en la Confederación CGT, en la Diagonal 39 A Bis 14-58, ó la Calle 100 # 68 A-87, ó al teléfono de contacto celular: 300 267 5355, o al correo electrónico: gbullamontana@yahoo.com, atento a su disposición.


Me suscribo como su seguro servidor, con toda atención.

Cordialmente,

Germán Bulla Montaña
Presidente
Junta Directiva

Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal – MDCdePH
Instancia de Participación de la Sociedad Civil
participando construimos ciudadanía

Con copia archivo.




administrador en la que consejo y administración deben someter a consideración los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos (Art. 38 Num. 2). Sería deber del órgano que se cree, que regule y ejerza control.

Además de lo anterior, por cuestiones de economía procesal y a efecto de descongestionar el aparato judicial, se obligue a los órganos de administración (administración, consejo, revisor fiscal), a dar resolución dentro del término de ley a las peticiones formales de parte de los residentes sin tener que llegar a la instauración de acciones de tutela y hasta desacatos.

En iguales condiciones, en lo que respecta al manejo de las cuentas del conjunto, se debe regular para que los bancos sean directos responsables por el hecho de permitir que en determinados casos, algunos administradores desfalquen las cuentas por el hecho de permitir la realización de transferencias sin el lleno de los requisitos (manejo de cuenta conjunta).

En dichos términos, espero haber aportado en algo a tan grandiosa labor en pro de las comunidades habitantes de la propiedad horizontal en nuestro país.

Cordialmente,



YIMI OSORIO.

C.C. No. 79.362.504 de Bogotá.

Email: derecho991@gmail.com

Cel. 300 224 82 39



Respecto del Art. 38 Num. 1

"Nombrar y remover libremente al administrador", no hace mención respecto de la **ratificación** del administrador, máxime si su contrato se encuentra vigente al momento de realizar dicha asamblea.

Por demás, es muy clara la expresión **"cuando fuere el caso"**, haciendo referencia a **"cuando no exista consejo de administración"**, de modo que si no hay consejo, la asamblea deberá nombrar al administrador, pero si lo hay, deberá hacerlo el consejo. Situación que ha sido ratificada en repetidas ocasiones por la Honorable Corte Constitucional. También se corrobora (Art. 50 Inc. 1).

Hecho repetitivo en las asambleas, haciendo que los asambleístas incurran en error al ratificar en el cargo al administrador de manera indebida, so pena de querer perpetuarse en el cargo y, así querer ir de asamblea en asamblea con el pretexto de que la asamblea lo ratifico, entonces, la asamblea lo remueve. Por tanto, se debe regular al respecto.

Respecto del Art. 48


En lo tocante a este artículo, se tiene como anexo a la respectiva demanda el **"título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito de procedimiento adicional"**, lo que resulta arbitrario si se presenta el caso mencionado por el suscrito en el (Art. 28), al advertir la modificación de los coeficientes por parte del administrador, haciendo que los informes de cartera no sean veraces, impidiendo con ello el inicio de la acción ejecutiva.


Respecto del Art. 50 Parágrafo 2

"Deberá acreditar idoneidad", no se cumple a cabalidad. Para el caso, en varias universidades del país e inclusive en el Sena, dictan diplomados o tecnologías al respecto. Sería deber del órgano que se cree, que regule lo pertinente.

Respecto del Art. 57

Revisor Fiscal **"encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica"**, no de las funciones que le competen únicamente a los órganos de administración (administrador, consejo de administración y asamblea), casos que se evidencian como que Revisor Fiscal convoca a asamblea ordinaria, siendo del caso una función exclusiva del





Respecto del Art. 15

Que sea de carácter obligatorio la constitución de pólizas de seguros en donde quede inmersa la póliza de cumplimiento (Art. 50 Parágrafo 3), que cubra no solamente al administrador, sino que también al consejo de administración como cuerpo colegiado con ocasión a sus desmanes en su afán por querer en todo momento **coa** **ministrar**.

Que una vez constituida dicha póliza, se obligue a las aseguradoras a que por nada del mundo se **declinen** las mismas ya que con este actuar se menoscaba no solamente la seguridad de la copropiedad sino que también atenta contra su patrimonio.

Respecto del Art. 18 Num. 1

Que se obligue al copropietario a abstenerse de cambiar la destinación de las copropiedades comprometiendo la seguridad o solidez del edificio o conjunto (industrias), ya sea porque los administradores de manera directa o indirecta los permitan o por que fueron aprobados por la asamblea. Se delegue dicha función en un nuevo ente que controle y sancione dichas irregularidades.

Respecto del Art. 19 Parágrafo 2


Que a pesar de que la ley autoriza a los edificios o conjuntos para que en el reglamento de propiedad horizontal se incluya la explotación económica de bienes comunes, dichos lugares no se modifiquen sin contar con el aval de las curadurías urbanas contraviniendo las disposiciones urbanísticas y ambientales. No se aprecia intervención del ente encargado de ello.


Respecto del Art. 20

No se cumple a cabalidad. Pues no solo basta con el porcentaje de los coeficientes que exige la ley, es decir, no hay previa autorización de las autoridades municipales para dicha desafectación.

Respecto del Art. 21

No se cumple a cabalidad. Solo es aprobada por asamblea con el porcentaje de coeficientes que exige la ley, no se protocoliza el acta, no hay aval de la curaduría y menos aún se lleva a registro.





Respecto del Art. 24

La gran mayoría de las copropiedades a través de la asamblea delegan el recibo de los bienes comunes en comités de recibo, los cuales no tienen el conocimiento o la experticia para poder decidir que está bien o mal. Por tanto, considero que el ente que se cree para que regule, controle y sancione dichas funciones se encargue de designar personal con amplio conocimiento (ingenieros – arquitectos), para el acompañamiento y recibo de las obras.


Respecto del Art. 28

Allí se estipula que la asamblea general de copropietarios con el aval del porcentaje permitido, autoriza las reformas al reglamento de propiedad horizontal, modificando con ello los coeficientes de copropiedad.

De manera que también hay modificación de los coeficientes de copropiedad cuando el administrador bajo su voluntad de manera directa o indirecta, por acción o por omisión, permite que se cambie la destinación de un bien o varios de dominio particular (cualquier tipo de negocios en los apartamentos), conllevando a que se modifique de manera directa la proporción de los derechos de cada uno de los copropietarios, el porcentaje de participación en la asamblea, el índice de participación de los copropietarios para la contribución de las expensas comunes, pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.

Al existir este tipo de modificación en los coeficientes permitido por los administradores, se tiene por no veraces los informes de cartera con que se pretende ejecutar y, como consecuencia de ello el reproche en el pago por parte de los morosos al advertir dichas inconsistencias y no encontrar solución definitiva por parte de la administración.

Situación que conlleva a que se regule el tema, no permitiendo el cambio de destinación de los bienes de dominio particular por parte del administrador de la copropiedad sin previo aval o autorización de la asamblea como máximo órgano de administración. Máxime cuando el Art. 29 obliga a los copropietarios al pago de las expensas comunes.





Soacha/Cundinamarca, Julio 20 de 2020

Doctor,

JOSE DANIEL LÒPEZ.

E. S. M.

YIMI OSORIO, persona mayor de edad, identificado con C.C. No. 79.362.504 de Bogotá, actuando en calidad de copropietario y residente del Conjunto Residencial Girasol ubicado en Ciudad Verde del Municipio de Soacha Cundinamarca, aprovecho la presente oportunidad para poner de presente mis experiencias y vivencias no solo como residente y copropietario de este lugar, sino que también como exconsejero que fui en algún momento de la existencia de la copropiedad, aunado a que además siempre he sido opositor de las muchísimas arbitrariedades, abusos y atropellos de parte de las administraciones con el aval de los consejos de administración.

Por tanto, en razón de ello, he decidido retomar la Ley 675 de 2001, artículo por artículo extrayendo de allí, las situaciones más repetitivas que adolecen hoy por hoy las copropiedades.


De manera general, se tiene que la LEY 675 DE 2001, adolece de un gran vacío quizás el más grande por el hecho de no existir un ente que regule, controle y sancione al gremio de los administradores de propiedad horizontal en el país. El cual debe ser creado.

Respecto del Art. 8

Se debe enfatizar que las Alcaldías Municipales o Distritales solo cumplen esas tres funciones que allí están estipuladas como son:

- La recepción e inscripción de los documentos allí solicitados.
- Posterior entrega del respectivo certificado.
- Lo pertinente a la extinción de la propiedad horizontal.

Que en razón a ello, den cumplimiento a las labores que demanden dichas funciones. En caso excepcional que se delegue en un nuevo ente que regule y controle estas actividades.



Proyecto de Ley No. _____ de 2020 “Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”

Observaciones Proyecto de modificación de la Ley 675/2001 comentadas por Dolly Dávila Aguirre- Consejera Local de Propiedad Horizontal – Localidad Teusaquillo

Artículo 4º. Definiciones

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.

Comentario.- La Propiedad Horizontal debe continuar tratándose como ESAL, suficiente tienen los propietarios de bienes privados en la propiedad horizontal con la cantidad de impuestos que paga, sin percibir el beneficio que el pagar impuesto le debiera generar.

De igual manera la cantidad de gastos que asume al adquirir vivienda en propiedad horizontal; por ello la condición de explotación de los bienes comunes que permitan reinvertirse en el mantenimiento de la copropiedad y no que sea una explotación económica que genere rentas con todas las implicaciones de impuestos que le puede ocasionar.

Área Privada Libre: Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes.

Esta definición del área privada libre. “Totalmente deslindada de las áreas comunes” Debe especificarse claramente que corresponden a unas fachadas o unas zonas que a pesar de estar deslindadas de las áreas comunes no son susceptibles de modificación o construcción sin que la copropiedad pueda exigir se mantenga la uniformidad en su conjunto.

Área restante o de futuro desarrollo: Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley y por lo tanto no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente. Por ser un área que no pertenece a la propiedad horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.

Estas definiciones me dejan mucha duda frente a la destinación que pueda darles el propietario inicial; Al decir que es un área que no pertenece a la propiedad horizontal, se debe garantizar que este predio que según se indica en este texto es independiente de la propiedad horizontal, el propietario no construirá un predio que pueda perjudicar o afectar la construcción, la convivencia y el bienestar de los habitantes de la propiedad horizontal.

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.

ARTÍCULO 5º. 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 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 se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.

Este Artículo no es necesario incluirlo en la ley, esta es una decisión propia del desarrollo de cada copropiedad, y nada tiene que establecerse en la ley limitando el accionar independiente de las propiedades horizontales en temas de tecnología.

CAPITULO I Constitución, contenido y modalidades de propiedad horizontal ARTÍCULO 7º.

PARÁGRAFO 3º. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente

Con este artículo puede dársele cabida a los Air B&B en la propiedad horizontal residencial, a los negocios al interior de la propiedad horizontal residencial, un apartamento convertido en tienda, en papelería, en lavandería o cualquiera otro que se le ocurra a su propietario o tenedor?

ARTÍCULO 10°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Preocupante este artículo que entregará los bienes privados con escrituras provisionales con la corrupción de los constructores, cuales serán los coeficientes que determinará al final de la terminación de la obra y quien pagará las escrituras finales que modifiquen esos coeficientes.?

ARTÍCULO 11°. Propiedad horizontal por niveles o agrupaciones de lotes. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal, el primero de ellos referente a la Agrupación de Lotes que contará con un reglamento de propiedad horizontal de primer nivel. La agrupación estará conformada por lotes de dominio privado y por lotes o áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel. Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes de dominio privado generados como consecuencia de la constitución del reglamento de propiedad horizontal de la agrupación de lotes o de primer nivel, podrán ser sujetos de un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel y así sucesivamente con los niveles de propiedad horizontal que se constituyan. Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, asamblea de copropietarios y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley.

Estas normas que se incluyen en este proyecto deben revisarlas modificarlas y aplicárselas a constructores, pero exigiéndoles el cumplimiento en la entrega de la totalidad de los bienes comunes, que cumplan con la normatividad urbanística y entreguen según los planos aprobados en curaduría.

ARTÍCULO 17°. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la multijunta o de la asamblea general, dependiendo del nivel de propiedad horizontal de que se trate, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Este Artículo no debe tener ninguna modificación por el contrario debe reglamentarse el fondo de Imprevistos, ese concepto de Multijunta es un comodín que no puede aceptarse, con el consejo de administración y los comités de convivencia es suficiente en la propiedad horizontal. El Fondo de Imprevistos debe tener claramente establecido que su utilización debe ser autorizada por asamblea, en aquellos casos en que se tienen necesidades urgentes e inmediatas y no es posible disponer de los recursos del presupuesto y cuando se presenta una situación urgente y debe ser atendida de inmediato y no se dispone de los recursos en el presupuesto, el consejo y la administración deben decidir su utilización e informar posteriormente a la asamblea.

ARTÍCULO 18°. 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.

Nuevamente ese concepto de Multijunta no se entiende a que se refieren en este proyecto. Los órganos de Administración son el Consejo de Administración y el Administrador y por ningún motivo el Revisor Fiscal hace parte de estos órganos de administración, denota este proyecto que se desconoce por completo las funciones del Revisor Fiscal, que están establecidas claramente en la ley 43 de 1990, siendo un órgano de control con independencia y autonomía, designado por la asamblea, quien tiene sus funciones establecidas en la ley, le está prohibido hacer parte de la administración, tener vínculo con los órganos de administración, entre otras prohibiciones; lo único que requiere es dar cumplimiento a sus funciones, además de tener un órgano gubernamental que la vigila y sanciona.

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.

Existen conjunto residenciales bifamiliares, es decir compuestos por varias construcciones de este tipo, que comparten zonas comunes, no se entiende porque se propone que no deben tener órganos de administración?

ARTÍCULO 20°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

PARÁGRAFO 2. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Esta es una reglamentación para constructores y no para quienes adquieren vivienda en propiedad horizontal y es a ellos a quienes deben exigirles, como deben otorgar las escrituras y no obligar a quien adquiere el bien.

ARTÍCULO 21°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.

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.

Vuelven aquí a proponer el negocio en la propiedad horizontal sin distingo. Esto no puede permitirse, va en contravía del bienestar y la sana convivencia de quienes desean vivir en sectores absolutamente residenciales sin la congestión de los temas comerciales e industriales.

Con estos artículos se da cabida a los Air B&B. en la propiedad horizontal residencial, a los negocios al interior de la propiedad horizontal residencial, un apartamento convertido en tienda, en papelería, en lavandería o cualquiera otro que se le ocurra a su propietario o tenedor?

ARTÍCULO 22°. Alcance y naturaleza.

PARÁGRAFO 3°. Las fachadas podrán ser objeto de explotación económica por parte de copropietarios y terceros, no obstante esta deberá ser autorizada por el propietario inicial, en el caso en el que no se haya celebrado la primera asamblea general de copropietarios o, de haberse celebrado, por la asamblea general o la multijunta con el voto favorable de al menos el setenta por ciento (70%) de los Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co coeficientes totales de copropiedad. Dicha circunstancia quedará consignada en el acta de la reunión y no será obligatoria la modificación del reglamento de propiedad horizontal en dicho aspecto.

Realmente este proyecto fue redactado por un comerciante que lo único que le interesa es lo económico, quienes vivimos en propiedad horizontal residencial deseamos que se mantenga esta condición y quienes quieran hacer negocios en propiedad horizontal que compren en centros comerciales, o sectores exclusivos para ello, que en las ciudades ya son bastantes. De ninguna manera se puede permitir que las fachadas de un conjunto residencial o mixto se conviertan en explotación económica por parte copropietarios o de terceros.

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

ARTÍCULO 23°. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto, edificio o agrupación, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate

PARÁGRAFO 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador de la propiedad horizontal actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general o multijunta en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 24°. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener de Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos de contribución de ser el caso, se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la presente ley.

Comentario.- Este artículo, y sus párrafos son una verdadera afrenta a los copropietarios que al adquirir un bien privado, en muchas ocasiones lo hacen teniendo en cuenta que en su copropiedad puede disponer de zonas comunes que así no sean esenciales, le permiten un bienestar fuera de su bien privado. Con estas propuestas de desafectación de zonas comunes no esenciales terminará el copropietario encerrado en su bien privado, con las zonas comunes convertidas en negocios, tiendas, gimnasios y pagando altos costos para acceder a su uso. Se está dando mucha relevancia a este punto de desafectación de bienes comunes no esenciales sin poner limitante alguna, bien sabemos que en ocasiones los asambleístas no asisten y dan poder a otro para que los represente, y ese otro desconoce sus intereses y aprueba lo que nunca se debió aprobar. Como se puede observar aceptar estos artículos y párrafos el constructor va a terminar

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

considerando que no se requieren zonas comunes no esenciales y entregando solamente el bien privado sin derecho a ningún bien común, porque la pretensión es esa llegar a esos límites. Y ya se ha evidenciado en muchas copropiedades que no entregan lo prometido, ni lo presentado en planos y aprobado en curaduría.

ARTÍCULO 25°. Bienes comunes de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios de la propiedad horizontal podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de las unidades privadas, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Este artículo debe ser es exigencia a los constructores que venden solamente el inmueble residencial, pero dejan a decisión de adquiriente el parqueadero, debe ser obligatorio que se incluya dentro de la venta del inmueble el parqueadero, o esto no debe ser una decisión de constructor las normas urbanísticas deben así exigirlo , porque se han generado grandes conflictos y desorden en las copropiedades y en los espacios públicos por este tipo de construcciones sin cumplimiento de normas y exigencias urbanísticas.

Ahora en las copropiedades que fueron construidas con esas condiciones, de ninguna manera pueden entregarse los parqueaderos para uso exclusivo de un propietario, porque no genera equidad e igualdad de condiciones a los demás copropietarios y residentes de la propiedad horizontal, que también tiene derecho a su uso. Esto hace parte de una reglamentación.

El uso exclusivo de las fachadas podrá ser asignado a los copropietarios de la propiedad horizontal con fines publicitarios. Dicha asignación podrá llevarla a cabo el propietario inicial al constituir la propiedad horizontal o los copropietarios en asamblea general o multijunta, en todo caso el beneficiario deberá dar cumplimiento a las normas relacionadas con publicidad exterior visual y demás normas aplicables al caso.

Y este párrafo, como ya lo indiqué en comentario anterior, fachadas convertidas en negocio, pancartas, vallas publicitarias un negocio económico para el comerciante y un desorden y mala presentación en los conjuntos, imaginen una fachada de cinco torres, cada una con una publicidad diferente, en este sentido que quienes deseen publicitar sus empresas lo hagan acorde con la normatividad exigida para ello, nada tiene que ver la propiedad horizontal residencial o mixta en estas actividades.

PARÁGRAFO 1°. El uso exclusivo de un bien común podrá ser suprimido por los copropietarios sin la anuencia del copropietario que goza de dicha exclusividad a través de una asamblea de copropietarios o multijunta de agrupación, en la cual se cuente con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto, edificio o agrupación. No obstante, deberá contarse con la aprobación del copropietario a quien le fue asignado dicho uso exclusivo en los siguientes casos: 1. En el caso en el cual el uso del bien común, por parte de toda la copropiedad, afecte el uso, goce y disfrute del bien privado. Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co 2. En el caso de los estacionamientos, bodegas y/o depósitos asignados a unidades privadas como bienes comunes de uso exclusivo.

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Como lo tiene establecido la ley 675 de 2001, así debe quedar, de ninguna manera los bienes de uso común pueden ser entregados como bienes de uso exclusivo, si para su uso no interfiere la utilización del bien privado.

ARTÍCULO 26°. 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 3° del artículo 19 de la presente norma

La Ley 675/2001 ya lo tiene establecido, debe ser reglamentado más no modificado.

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 Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co 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 deba 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. PARÁGRAFO 1º. 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

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

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. PARÁGRAFO 2º. 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. PARÁGRAFO 3º. 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 Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co 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, este solicitará a la Sociedad Colombiana de Arquitectos y/o a la Sociedad Colombiana de Ingeniería y en aquellos municipios donde no tengan presencia las anteriores asociaciones profesionales, a una universidad o lonja de propiedad raíz con presencia en la zona, la designación de 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. 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. PARÁGRAFO 4º: El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad: 1. Respecto de proyectos o conjuntos en que les corresponda intervenir o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. 2. Respecto de proyectos o conjuntos en los que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. 3. Respecto de proyectos a ejecutar en inmuebles que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administrados por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. 4.

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

Respecto de proyectos o conjuntos en los que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza. PARÁGRAFO 5º: El perito designado realizará la verificación de que trata el inciso segundo del parágrafo 4º del presente artículo 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. Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co Esta certificación será elevada a escritura pública por el Propietario inicial, y previa entrega de la copia respectiva al administrador definitivo, surtirá todos los efectos legales de la entrega de los bienes comunes generales. PARÁGRAFO 6º: Si realizada la verificación de que trata el inciso segundo del parágrafo 4º del presente artículo, 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 licenciando 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 será elevada a escritura pública por el Propietario inicial, y previa entrega de la copia respectiva al administrador definitivo, surtirá todos los efectos legales de la entrega de los bienes comunes generales. PARÁGRAFO 7º Lo anterior sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las entidades administrativas o judiciales correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, 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. PARÁGRAFO 8º. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, servirá de prueba del correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga el carácter de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal se acreditará con la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAB), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.

En esta entrega de zonas comunes, como ya se conocen las irregularidades que se presentan con los constructores, el propietario inicial citará a una asamblea en la cual el tema a tratar será la entrega de las zonas comunes, las cuales deberán estar acorde con lo ofrecido en sus planos aprobados en curaduría y si la asamblea no le acepta, debe existir un acta que indique cuales son las razones de no recibir y se indicará al propietario inicial las modificaciones a realizar y no es como aquí se propone que es el quien invita una, dos y tres veces a la entrega y hasta quien trae al perito.

Si la Asamblea no recibe tendrá que escalar a la entidad gubernamental competente. Este artículo es para reglamentar y no para modificar en favor de constructores.

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

ARTÍCULO 29°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones

4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo o provisional.

Desde ya se está condicionando en este artículo a que reciba el administrador provisional, es como si el recibo de las zonas comunes lo hiciera el mismo propietario inicial quien es el que nombra a este administrador provisional.

Quien debe recibir es el delegado de la asamblea de copropietarios que ya hayan recibido sus bienes privados.

Artículo también para reglamentar y no modificar.

ARTÍCULO 30°. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto, edificio o agrupación, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. ARTÍCULO 31°. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada de la propiedad horizontal. PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de áreas privadas libres, parqueaderos, cuartos útiles y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación. ARTÍCULO 32°. Factores de cálculo en las propiedades horizontales de uso mixto o comercial. En las propiedades horizontales conformadas por unidades de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo con una ponderación objetiva que se aplicará a todas las unidades privadas sin excepción de acuerdo con el área privada de cada inmueble, su destinación o uso y las características propias de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad, lo cual implica la inclusión en el reglamento de propiedad horizontal de la fórmula aritmética empleada. ARTÍCULO 33°. Modificación de coeficientes. La asamblea general o multijunta, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la propiedad horizontal, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos. 2. Cuando se

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

trate de cálculos que no hayan tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando la propiedad horizontal se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros inmuebles que se anexen a la misma. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio, conjunto o agrupación. 4. Cuando se cambie el uso o la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad

Los artículos relacionados con los coeficientes de copropiedad fueron declarados constitucionales, por lo tanto considero que fueron ampliamente debatidos por la corte, así que no deben proponerse modificación alguna en este sentido y deben quedar igual como los plantea la ley 675/2001.

ARTÍCULO 34°. Participación en las expensas comunes necesarias

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

En este artículo y este párrafo si propongo que se modifique y se deje claro que un notario no podrá autorizar la firma de una escritura sin que se haya certificado por parte de la copropiedad el pago de las obligaciones con ésta, porque en ocasiones se presenta que se hace la anotación de la solidaridad y quedan las administraciones con las demandas de la deuda con el agravante que tiene que trasladarla al nuevo propietario. A los proponentes de este proyecto que la estudien.

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 privado. PARAGRAFO. En el evento en que las unidades privadas que constituyan la propiedad horizontal de primer nivel no sean un número impar, los representantes elegidos podrán nombrar un representante adicional para la conformación de la multijunta. ARTÍCULO 38°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. 3. Aprobar el presupuesto anual de la agrupación de lotes y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. Teléfono: 4325100 Ext. 4010 Carrera 7 No. 8 – 65 / Edificio Nuevo Del Congreso - Oficina 548 B Bogotá D.C. – Colombia www.Josedaniel.co 4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año. 5. Aprobar las

reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal. 8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 8. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 9. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 10. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO: Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles. ARTÍCULO 39°. Reuniones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones de asamblea general previsto en el capítulo II del título V, de la presente ley.

Que se pretende con esta figura, pero bastante preocupante para las copropiedades que la implementen es una dirección con poderes superiores a los de la asamblea o con superpoderes.

Capitulo II

De la Asamblea General ARTÍCULO 40°. Integración y alcance de sus decisiones hasta el artículo 49.

Todos estos artículos fueron estudiados por la corte constitucional y declarados exequibles en dos de sus sentencias ([Sentencia C-522 de 2002](#) y [Sentencia C-318 de 2002](#)).

Cual es la razón de intentar modificarlos.

Capitulo III y IV

Tratándose de los órganos de dirección y administración como son el consejo de administración y el administrador.

Lo que se requiere es establecer y reglamentar las funciones del consejo de administración claramente definidas, porque es este el que debe controlar y aprobar la forma en que se deben ejecutar las actividades aprobadas y ordenadas en asamblea, sin que en ellas se interfiera con las de Administración que deben ser claramente las de ejecución de las actividades entre otras situaciones que deben ser definidas en estudios que deben hacer los proponentes de este proyecto.

CAPITULO V

Del Revisor Fiscal de la propiedad horizontal ARTÍCULO 63°.Obligatoriedad. Las propiedades horizontales de uso comercial y mixto, cuando el uso comercial sea superior al cincuenta y uno por ciento (51%) del área útil, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, que deberá ser contador público titulado, con matrícula

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los demás edificios, conjuntos o agrupaciones podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios o la multijunta. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Se modifica este artículo retirando la obligatoriedad de tener Revisor Fiscal para las copropiedades de uso comercial o mixto, limitando al 51%, por el contrario se debe como obligatoriedad de tener Revisor fiscal para todas las copropiedades de mas de 30 unidades privadas, con el fin de que se continúe con las actuaciones fraudulentas y perdida de dinero en las copropiedades.

Bastante daño han tenido que soportar muchas copropiedades que han sido robadas por administradores e inclusive consejo de administración corruptos.

CAPITULO VI

Del propietario inicial

Y preocupante que el propietario inicial esté en este proyecto de reforma a la ley 675/ 2001, si han contribuido en parte al desorden, a los atropellos y a la desigualdad que se vive hoy en la propiedad horizontal, aún más en la vivienda de interés social y de interés prioritario.

TITULO VII

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, Resolución de Conflictos

Desaparecen con este proyecto los Comités de Convivencia, si bien es cierto no han funcionado en debida forma, por falta de fijar funciones y reglamentar sus actuaciones, el desaparecer la figura le genera al administrador y al consejo de administración el tener que atender directamente las situaciones de convivencia que se presentan en las copropiedades, que continúan siendo muy complicadas, porque no proponer su reglamentación fijarles funciones y capacitarlos para que operen como debe ser, sin necesidad de que tengan que sancionar en situaciones graves.

Y hasta aquí dejo mis comentarios, advirtiendo de lo lesivo, regresivo, impropio e inapropiado que es este proyecto para la propiedad horizontal.

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475

Dolly Dávila Aguirre
Revisora Fiscal
TP34332-T

MULTAS POR ASAMBLEA- es conveniente que quien imponga las sanciones sea el consejo de administración previo al debido proceso que debe iniciar el administrador, conjuntamente con el comité de convivencia y por último la sanción sea determinada por el consejo.

Revisado por:
Dolly Dávila Aguirre
Consejera Local de Propiedad Horizontal
Localidad Teusaquillo

Rafael Núñez IV Etapa
Calle 44 C 45-28 Int.1 Apto.804
Tel No.3138871475