

Bogotá, abril 13 de 2021

PE-058-2021

Honorable Representante
JOSÉ DANIEL LÓPEZ
Autor- Ponente
Comisión Primera de Cámara

REF: COMENTARIOS DE COTELCO AL INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 “POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Honorable Representante:

Desde la Asociación Hotelera y Turística de Colombia- COTELCO- le extendemos un cordial saludo y votos de bienestar y salud para usted, sus seres queridos y equipo de trabajo.

En atención a su siempre generosa atención a nuestros comentarios en las distintos proyectos de ley nos permitimos allegarle los que consideramos referentes al proyecto en referencia y en especial al texto de ponencia para su primer debate:

I.- De manera general **consideramos necesario el proyecto con el cual se pretende actualizar una norma de hace casi 20 años cuya interpretación ha quedado sujeta, en muchos casos, a la jurisprudencia de la Corte Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia a través de tutelas.**

II.- Sin perjuicio de lo anterior, a continuación le expresaremos nuestros comentarios desde la visión de los hoteleros, los cuales en su mayoría ejercen sus actividades desde inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal:

➤ **.- ARTÍCULO 4º. Definiciones.**

➤ **Decisión de contenido económico:**

Comentario: Se sugiere incluir el caso de reducción de cuotas, gastos o costos. Es decir, todo lo que impacte económicamente sea en aumento o disminución de factores económicos en la copropiedad.

➤ **Decisión de contenido no económico:**

Comentario: No se entiende la razón por la cual se excluye el voto de las unidades privadas que sean parqueaderos o depósitos. Es entendible la propuesta si estas se manejan como bienes comunes, pero deberían tenerse en cuenta si son privadas con folio de matrícula inmobiliaria especialmente si son decisiones que recaen en su uso. Por ej. En algunas copropiedades se indica que los propietarios no pueden arrendar esos espacios independientes de una unidad privada a personas distintas o que no vivan o sean ocupantes en la copropiedad....

- **Expensas comunes necesarias:** "El Gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socioeconómico de la propiedad horizontal."

Comentario: Consideramos que esta disposición podría ir en contra de la libertad de empresa art. 333 de la C.N. Cada empresa de vigilancia es libre de determinar el AUI que cobre por sus servicios.

Se sugiere incluir como esencial las pólizas de aseguramiento de los equipos y bienes comunes esenciales y aquellos necesarios como ascensores, motobombas entre otros.

➤ **Multijunta:**

Comentario: Consideramos compleja su definición, se sugiere mejor redacción e indicar por qué o para qué o en qué casos se requiere.

➤ **Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios.**

Comentario. Se sugiere que el concepto que se utilice no sea "hoteleros," sino alojamiento y hospedaje de conformidad con la ley 2068 de 2020, lo anterior porque ese es el concepto general y existen otras subcategorías distintas a los hoteles las cuales quedarían excluidas.

➤ **Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. :**

Se indica lo siguiente: " 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~~ **a usos comerciales, industriales o de servicios** 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.

Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.”

Comentario: Consideramos que este tema no aplicaría en tratándose de usos de servicios de alojamiento y hospedaje, toda vez que en este caso no es que se utilice un sector o área a ese uso, sino unidades privadas que pueden estar dispersas en diferentes pisos del edificio, y aunque fuera lo ideal, la realidad es que en la práctica sí se afecta el uso residencial pues los huéspedes o turistas no tienen limitación de uso de áreas comunes o similares.

Por lo anterior nuestra sugerencia es incluir un párrafo en el cual se precise que: En tratándose de uso de servicios para el alojamiento y hospedaje será propiedad horizontal de uso mixto con la destinación de cualquier número de unidades privadas usadas o destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje y que en ningún caso pueden afectar el uso residencial de las demás unidades privadas donde no se presten esos servicios, en especial la convivencia y seguridad. En este caso debe cumplir con lo dispuesto en la ley 2068 de 2020 cuando la copropiedad como tal sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a estos servicios, o áreas para la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, o intermedie o comercialice dichos servicios directa o indirectamente, independiente del mecanismo que utilice.

- ARTÍCULO 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal: En este artículo se indica: “Los coeficientes de copropiedad, **la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad** y los módulos de contribución, según el caso.”

Comentario 1: Consideramos que en este proyecto se deben incluir parámetros objetivos mínimos para determinar los coeficientes y evitar abusos, pues se observa en la práctica que el propietario inicial o los constructores indican coeficientes bajos a unidades privadas con las cuales quedará el inmueble, generando como consecuencia desequilibrio en el pago de las cuotas de administración y, en muchos casos, en el poder de voto, que se ejerce basado en ese coeficiente.

Comentario 2: Se establece en el numeral 9 de ese mismo artículo 5 lo siguiente: “_En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal.”

Sugerencia:

Que se reemplace en el término “vivienda turística” por el de servicios de alojamiento y hospedaje, pues como se indicó vivienda turística es una de las varias subcategorías de

ese tipo de prestación de servicios turísticos, por lo cual si solo se indica vivienda quedan por fuera otros que en la práctica prestan servicios de alojamiento.

Comentario 3: También se indica en este artículo: “ No obstante, la asamblea o la multijunta, con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reforma de la escritura. ”

Sugerencia:

Revisar la legalidad del artículo pues de manera general los actos que recaen sobre los bienes inmuebles deben ser objeto de registro ante las oficinas de instrumentos públicos. Es de recordar que la destinación de inmuebles es desde el punto de vista legal una “limitación al dominio” que como tal debe ser de conocimiento público para los posibles o futuros adquirientes de las unidades privadas.

Ahora bien, bajo el entendido de que el instrumento -escritura- puede resultar engorroso, lo que se podría indicar es que sea el acta de copropietarios inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, el mecanismo mediante el cual se adopte la decisión, pero sí consideramos importante que quede inscrito dicho acto en el folio matriz de la copropiedad y en el de las unidades privadas que se desprenden del mismo.

Comentario 4: El artículo 5 en comento tiene el siguiente **PARÁGRAFO 4º:**“ Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular.”

1.- Se pregunta ¿qué herramientas tendrían las copropiedades frente a tenedores o visitantes de reconocida conducta violenta, de actos reiterativos que atenten contra “la moral y las buenas costumbres” y la armonía de la copropiedad? ¿O el caso del temor hacia un visitante que tenga antecedentes en firme por abuso sexual infantil a menores?

2.-También se pregunta ¿cómo se controla el acceso de menores de edad visitantes, no residentes, ni familiares de ocupantes o tenedores en las copropiedades sin la compañía de sus padres o su responsable? Y para evitar casos de explotación sexual infantil, tema que lamentablemente va en aumento en este tipo de inmuebles, pues como ya se estableció por ley un control en establecimientos de alojamiento y hospedaje, se ha incrementado el tema en apartamentos, viviendas y conjuntos turísticos porque en las porterías o administraciones de los mismos no se tiene ningún control.

Se adjuntan algunos artículos que indican esta situación que se está presentando desde hace varios años sin una solución de control: <https://www.eltiempo.com/bogota/como-funciona-la-explotacion-sexual-de-menores-en-bogota-220930>

PROSTITUCIÓN INFANTIL Y TRATA DE MENORES: Prostitución infantil y trata de menores: corresponsabilidad de la familia y del estado. Investigadores Edwin Enrique Lozano González María José Ruz Yepes Johanna Soto Arevalo Directora Alicia Alvarez Pertuz Especialista en Derecho de Familia Especialista en estudios pedagógicos Magister

en Educación Cotutor Laura Patricia Carrasquilla Díaz Magíster en Derecho Privado Patrimonial Especialista en Derecho Comercial Universidad de la Costa CUC Departamento de derecho y ciencias políticas Programa de Derecho Barranquilla 2018.

<https://repositorio.cuc.edu.co/bitstream/handle/11323/139/1103110986%20-%2033353038%20-%208793558.pdf?sequence=1&isAllowed=y> **PAG. 30**

<https://www.publimetro.co/co/medellin/2016/11/17/alerta-practica-ilegal-turismo-apartamentos-medellin.html>

<https://www.elheraldo.co/nacional/fiestas-privadas-con-prostitutas-en-cartagena-secreto-voces-189377>

Consideramos que en este proyecto se podrían plantear algunos controles para minimizar esas lamentables situaciones de ESCNNA (Explotación sexual comercial de niños niñas y adolescentes).

➤ **ARTÍCULO 8º Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica**

Comentario 1: Se sugiere que así como existe un Registro Nacional Unificado de propiedades horizontales, actualmente no existe una fuente de información nacional en la cual se verifique cuántas, cuáles, su capacidad de carga, dónde están ubicadas, entre otros aspectos. Es una realidad que no todas las alcaldías llevan ese proceso de manera adecuada. Esta información también podría servirle al Gobierno nacional como insumo estadístico, y a las entidades territoriales para plantear acciones de servicios y otros a favor de la ciudadanía.

Comentario 2: Como legalmente la propiedad horizontal es una persona jurídica sin ánimo de lucro le corresponde a las alcaldías su inspección, vigilancia y control, pero la realidad es que muchas veces los funcionarios se enteran de eso es cuando pasa alguna situación que obliga alguna inspección por parte de la autoridad. Hay un sinnúmero de edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal sin tener su certificación de existencia y representación y por tanto sin ningún control.

Se sugiere que se incorpore que a futuro este registro esté en línea con los del Registro de Instrumentos Públicos y oficinas de catastro para un control por parte de las alcaldías de una manera más eficaz.

➤ **ARTÍCULO 15. SEGUROS.** "Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos."

Comentario 1: Se sugiere que se incluya el amparo de responsabilidad por riesgos que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas o juegos infantiles cuando se tengan estas zonas

Comentario 2. Solicitamos incluir que cuando la copropiedad como tal sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a prestación de servicios de alojamiento y hospedaje dichos servicios conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la ley 2068 que señala **“Pólizas de seguro.** Los prestadores de servicios de alojamiento turístico deberán contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. La póliza mencionada deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.”

➤ **ARTÍCULO 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes.**

Comentario: En muchas copropiedades están disponiendo el uso de áreas comunes para servicios o actividades no solo que benefician a sus ocupantes o tenedores sino a otras personas; por ejemplo, se alquilan salones sociales. También en relación con las piscinas, en algunos casos se les aplican normas de la ley de piscina en materia de seguridad pero otras normas, que son para piscinas de uso público como las de clubes, hoteles, centros vacacionales, no. Sin embargo, en la práctica, en algunas copropiedades se alquilan estos espacios a no ocupantes ni tenedores sin el lleno de los requisitos de ley como por ejemplo la seguridad o la bioseguridad.

Se sugiere, por lo anterior, que se incluya la obligación de que cuando en una copropiedad se destinen sus áreas comunes a usos para servicios a otros no residentes u ocupantes de la copropiedad como por ejemplo alojamiento y hospedaje o alquiler de espacios sociales, se deberá cumplir con las obligaciones especiales de mantenimiento, cuidado, seguridad, bioseguridad y amparos de los bienes comunes conforme las disposiciones especiales que les apliquen a tales actividades.

ARTÍCULO 59°. Naturaleza del administrador.

Comentario: Se sugiere armonizar con lo que se dispone en los artículos referentes a la inscripción en el Registro Único de Administradores.

- **Artículo 66:** Indica: **“En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del Consejo de Administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el Artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.”**

Comentario 1: Se sugiere que se incluyan las propiedades de uso comercial y por servicios.

Comentario 2: se indica lo siguiente:

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal, ~~u otro empleado~~ **o el personal** al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

Sugerencia: Establecer para los consejeros y el administrador la excepción para cuando ellos sean copropietarios, pues no se les puede coartar su derecho a representarse a sí mismos.

- **ARTÍCULO 55º. Prohibiciones:** Se indica en el numeral “ 5.- En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, también le está prohibido a los miembros del Consejo de Administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.”

Comentario:

Se sugiere que se incluyan las propiedades de uso comercial y por servicios.

- **ARTÍCULO 58ªº. Manuales de convivencia.**

Comentario: Se sugiere que esta disposición aplique para las propiedades de uso residencial.

Para las propiedades de uso comercial, por servicios o mixto, además, debe incluirse que en sus reglamentos o adicional a este se incluya un manual en el cual deben observarse las disposiciones del Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana en relación con el ejercicio de las actividades económicas que se puedan adelantar en la copropiedad

- **CAPÍTULO II Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal .ARTÍCULO 42º.**
Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Comentario1: Se sugiere que el artículo tenga la siguiente redacción pues no es claro su objetivo y contenido del mismo:

Créase (o impleméntese) el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que consiste en una base de datos nacional a la que están obligados a registrarse todos los administradores de propiedad horizontal, sean personas naturales o las jurídicas,

indicando a quiénes designan como administradores o sus representantes y todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. **La anotación se realizará en la Cámara de Comercio del domicilio principal del administrador.**

En el registro se deberán incorporar, como mínimo, los siguientes datos:

Nombre completo

Identificación: cédula si es persona natural; Nit si es jurídica

La información de las copropiedades que administra: esta información la deberá actualizar cada vez que sea designado administrador o deje de administrar una copropiedad.

Las personas naturales: Información académica o profesional; si por su profesión debe tener tarjeta profesional, indicar el número.

Además de cualquier otro requisito que determine el Gobierno nacional.

Domicilio principal.

Correo electrónico.

Ámbito geográfico donde ejerce sus actividades.

Dicho registro o base de datos se realizará utilizando una plataforma o sistema digital de ámbito nacional administrada por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—.

Dicho registro es de carácter personal, obligatorio, público y de consulta gratuita.

El registro Único de Administradores de propiedad horizontal, servirá entre otros para fines estadísticos que requiera el Gobierno nacional, como fuente de información y consulta de verificación de administradores en los procesos que adelante la SIC o DIAN, alcaldías o cualquier otra autoridad.

PARÁGRAFO 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de ~~los trabajadores~~ **las personas** que presten el servicio.

PARÁGRAFO 2º. El Gobierno nacional, en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social – RUES, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita.

Comentario 2: Consideramos que no es procedente que en este registro se mezcle el tema de opciones laborales u ofertas de contratación, para eso está el SENA y su función de portal laboral.

Comentario 3: En relación con el PARÁGRAFO 3º. Que indica: " El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la operación del registro de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio. En la reglamentación se deberán

establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración.
En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor. ”

Comentario: Consideramos que no es procedente que siendo este registro un acto sin cuantía se establezcan tarifas diferenciales en atención al estrato socio económico de la copropiedad. Entre otros porque no es ella el sujeto de dicha obligación sino el administrador a título personal o como sociedad.

- **ARTÍCULO 44°. Indica:** “Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **ARTÍCULO 90°. Competencia. Las Cámaras de Comercio administrarán, como un registro virtual,** con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores y ofertas laborales.

Comentario: Teniendo en cuenta que la figura del administrador puede darse por un contrato laboral o por servicios y que de ahí se pueden desprender otras acciones judiciales, se sugiere incluir un párrafo que indique 1) que es sin perjuicio de otras acciones legales (por ej. Laboral. Civil. Penal) 2) es importante que se precise cuáles reclamaciones atenderán las alcaldías.

“Sin perjuicio de otras acciones legales que el administrador, la copropiedad o copropietarios pueden adelantar en virtud a la vinculación, contratos o relación contractual para la administración de la copropiedad, a las Alcaldías Municipales y Distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones referidas a ??????? (el cumplimiento de sus funciones dispuestas en esta ley) que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizando la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.”

- **ARTÍCULO 92°. Postulación de vacante.**

Comentario: Se sugiere eliminar este artículo y los demás relacionados con este tema de vacantes por cuanto las vacantes laborales son función del SENA, que tiene la plataforma denominada Agencia Pública de Empleo y a la que están obligados a publicar sus vacantes o opciones de contratación todas las entidades en Colombia. Consideramos que es duplicar funciones.



➤ **ARTÍCULO 94°. Sobre requisitos.**

Comentario 1: Se sugiere armonizar el encabezado del artículo conforme lo dispuesto en el artículo sobre la naturaleza del administrador. Igualmente, aunque en el artículo no se indica, se expone que es para la inscripción, pero del contenido parece que se refiere a requisitos para ser administrador.

Comentario 2: Teniendo en cuenta la especialidad de la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje y lo que se incorporó de responsabilidad en los temas ambientales de cara a al consumidor, y que en muchas de las inspecciones que adelantaba el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, denominadas "brigadas contra la parahotelera" muchos de los administradores argumentaban no conocer las normas o desconocer el tema, por lo que se sugiere incluir un párrafo a dicho artículo en el cual se indique:

"En tratándose de copropiedades de uso comercial, de servicios o mixto en las que tengan autorizados la destinación o uso de sus áreas privadas y comunes para prestar servicios turísticos de alojamiento y hospedaje el administrador deberá contar con formación académica, o experiencia profesional en dicha área y si es persona jurídica experiencia comprobada en la administración u operación de servicios de alojamiento y hospedaje "

- Artículo nuevo: Se sugiere la creación del Registro Nacional de Propiedades Horizontales donde se pueda concentrar y unificar la información relacionada con este tipo de estructuras sometidas al régimen de propiedad horizontal y que el Gobierno y particulares puedan tener información de identificación de estas copropiedades, su capacidad de carga, usos, ubicación y para un mayor control e información estadística, estar enlazada con la información que tengan por ejemplo oficinas de catastro, curadurías, control urbano e instrumentos públicos y por supuesto enlazado con el registro de administradores. Guardando las proporciones, una especie de RUNT.

Quedo atento a sus comentarios o cualquier información que requiera.

Atentamente,



GUSTAVO A. TORO VELÁSQUEZ
Presidente Ejecutivo

c.c. Honorables miembros Comisión Primera Cámara Representantes-