



2. Despacho del Viceministro General
Bogotá D. C.,

Honorable Representante
ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA
Presidente Comisión Primera
Cámara de Representantes
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Carrera 7ª N° 8 — 68
Ciudad



Radicado: 2-2021-022257

Bogotá D.C., 30 de abril de 2021 17:25

Radicado entrada
No. Expediente 18710/2021/OFI

Asunto: Comentarios a la ponencia para primer debate al Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara ?Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia?.

Respetado Presidente:

De manera atenta se presentan los comentarios y consideraciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a la ponencia para primer debate al Proyecto de Ley del asunto, en los siguientes términos:

El Proyecto de Ley referenciado en el asunto, de iniciativa parlamentaria, tiene por objeto “*reformular y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia*”.

El artículo 21, del proyecto dispone:

“Artículo 21.— Adicionar el artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

‘Artículo 24G.— Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en el artículo anterior, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar

vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011, o la que haga sus veces.’”

Se considera que esta disposición es potestativa de los entes territoriales mencionados, e igual se predica de lo dispuesto por el artículo 60¹ que prevé la facultad para municipios y distritos para crear consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. No obstante, en el texto del proyecto legislativo no se especifica la fuente de ingresos adicionales para que los citados entes territoriales puedan ejecutar dichas facultades sin comprometer sus recursos.

Adicionalmente, el artículo 45 dispone que “dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, el Gobierno Nacional y las Autoridades Territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.”

En criterio de este Ministerio, las obligaciones enunciadas en el transcrito artículo causarían gastos adicionales para las entidades territoriales, lo cual generaría presiones de gasto futuras, ocasionando que la Nación de manera eventual y subsidiariamente tenga que incurrir en costos adicionales no contemplados asociados a la vinculación de personal profesional especializado que realice la correspondiente reglamentación y capacitación al personal, en lo que compete a los procedimientos relacionados con el Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal. Es pertinente aclarar que, de momento, *este costo adicional es incuantificable* y que podrá ser determinado con precisión en cuanto la iniciativa haga expresas las especificaciones técnicas y presupuestales del Registro propuesto.

En relación con el artículo 44 de la iniciativa legislativa del asunto dispone:

“Artículo 44.— Adiciónese el artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

¹ “Artículo 60.— Adiciónese el artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 111.— Consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.
2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
4. Asesorar y absolver las inquietudes de la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.’”

Artículo 90.— Competencia. Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores y ofertas laborales.

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 que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.’”

Respecto a estas obligaciones y las impuestas a los alcaldes distritales y municipales en el artículo 51², que dispone que el funcionario público competente —dentro de los cuales están los alcaldes distritales y municipales—, “determinará (sic) la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, (...)” y que “Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control”, a juicio de esta Cartera son de carácter imperativo para los entes territoriales, los cuales no tienen soporte fiscal en la exposición de motivos ni se establece la fuente de ingreso adicional para el financiamiento del costo en que incurrirán los municipios y distritos para cumplir estas funciones, conforme lo ordena el artículo 7 de la Ley 819 de 2003³.

Por su parte, se observa que el artículo 61 del referido Proyecto de Ley no establece quién tiene la competencia para crear el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal ni se indica cuál sería el acto jurídico para su creación, por lo que sería importante precisar dichos puntos.

Por último, no sobra poner de presente que de acuerdo con el inciso 9 del artículo 356 constitucional “(...) No se podrá descentralizar competencias sin la previa asignación de los recursos fiscales suficientes para atenderlas” y de omitirse el anterior mandato constitucional, la Nación tendría que incurrir subsidiariamente en costos fiscales adicionales no contemplados en el Presupuesto General de la Nación, todo lo anterior con el objeto de garantizar a las entidades territoriales los recursos necesarios para atender las obligaciones referidas.

² **Artículo 51.—** Adiciónese el artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 97.— Autoridad sancionadora. El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos.

Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control.

La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la cámara de comercio respectiva.’”

³ “Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de Presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones”

Por todo lo expuesto, este Ministerio solicita que se tengan en cuenta las anteriores consideraciones con el fin de no afectar las finanzas de la Nación y no incurrir en costos que no se encuentran previstos en el Marco Fiscal de Mediano Plazo ni en el Marco de Gasto de los Sectores. En todo caso, se reitera la disposición de colaborar con la actividad legislativa dentro de los parámetros constitucionales y legales de disciplina fiscal vigentes.

Cordialmente,

JUAN ALBERTO LONDOÑO MARTÍNEZ

Viceministro General

UJ—0118/21

Con copia a: Dra. Amparo Yaneth Calderon Perdomo — Secretaria General Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes

Elaboró: Oscar Januario Bocanegra Ramírez

Revisó: Germán Andrés Rubio Castiblanco

Firmado digitalmente por: JUAN ALBERTO LONDONO MARTINEZ

Viceministro General

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co