



INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA”.

Bogotá D.C. 8 junio de 2021

Señor

Alfredo Rafael Deluque

Presidente

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

Ciudad

Referencia. Informe de ponencia para segundo debate del Proyecto de Ley No. 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 Deluque:

En cumplimiento de la designación como ponente mediante notificación del 28 de abril de 2021 por parte de la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes y de conformidad con lo establecido en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5 de 1992, me permito rendir informe de ponencia para segundo debate al Proyecto de Ley No. 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” para consideración y discusión de la plenaria de la Cámara de Representantes.

Por tanto, el Informe de Ponencia para segundo debate se desarrolla de acuerdo a la siguiente estructura:

- I. Contenido y objeto del proyecto
- II. Antecedentes y trámite del proyecto
- III. Justificación e importancia del proyecto de Ley
- IV. Impacto Fiscal y Sostenibilidad
- V. Fundamentos jurídicos de la competencia congreso para regular la materia.
- VI. Conflicto de Intereses
- VII. Audiencia Pública y observaciones al Proyecto de Ley
- VIII. Pliego de modificaciones
- IX. Proposición final – Dar segundo debate
- X. Texto propuesto

En consecuencia, se rinde Informe de Ponencia positiva para segundo debate, así:

I. CONTENIDO Y OBJETO DEL PROYECTO

La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, por la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal en Colombia desde el 03 de agosto de 2001, conservando su núcleo esencial del derecho de propiedad, adaptándola a la realidad de los diferentes modelos de agrupación urbanística y brindándole mejores herramientas para su efectividad, en siete propuestas principales:

- 1) La inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en la operatividad de la propiedad horizontal.
- 2) El procedimiento de entrega de bienes comunes de uso y goce general por parte del propietario inicial y el sistema de peritaje en casos de renuencia a recibir o entregar los bienes con enfoque diferencial en propiedades horizontales de estratos socio-económicos 1 y 2.
- 3) Modificaciones en las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos de administración, incluyendo la Multijunta como órgano de gobierno en propiedades horizontales por niveles.
- 4) La creación de un sistema de registro, infracciones y sanciones para los administradores de la propiedad horizontal que garantiza la idoneidad de los mismos.
- 5) El desarrollo de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal a cargo de la autoridad territorial, con prevalencia del factor pedagógico.
- 6) La transición a un régimen comunitario integrado por el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y Consejos Locales de Propiedad Horizontal en fomento de la participación ciudadana.
- 7) La regulación de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal y la concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial.

En complemento, se propone formalizar las funciones del Comité de Convivencia como patrocinador de fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; asimismo, se vela por la inclusión de la población en condición de discapacidad dentro del desarrollo funcional de la copropiedad; se promueve la articulación de un protocolo para la violencia intrafamiliar dentro de las copropiedades, entre otros factores dispuestos para la seguridad de los vinculados al régimen de propiedad horizontal.

II. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DE LA INICIATIVA

El Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara, fue **radicado** el día 30 de julio de 2020, siendo sus autores los Representantes a la Cámara José Jaime Uscategui Pastrana, José Daniel



López Jiménez, , Jhon Bermudez Garcés y las Senadoras de la República Angélica Lozano Correa y Paloma Valencia Laserna.

El Proyecto de Ley fue **publicado** en la Gaceta del Congreso No. 714 de 2020.

El 7 de septiembre de 2020, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes **designó como ponente único** al Representante a la Cámara José Daniel López, coautor del proyecto.

El 26 de octubre de 2020 **se llevó a cabo audiencia pública**.

El 23 de diciembre de 2020, fue **publicada la ponencia para primer debate** del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara en la Gaceta No. 1554 de 2020 Cámara.

El Proyecto de Ley fue **anunciado** en el orden del día entre otras fechas, el 14 de abril de 2021 según consta en Acta No. 41 de Sesión Remota de la misma fecha, el 26 de abril de 2021 según consta en Acta No. 44 de Sesión Remota de la misma fecha y el 27 de abril de 2021 según consta en Acta No. 45 de Sesión Remota de la misma fecha.

El 20 de abril de 2020, inició la discusión y votación del Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara y, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes **determinó la creación de una Subcomisión** integrada por los Representantes a la Cámara José Jaime Uscátegui, José Daniel López, coautores del proyecto, Erwin Arias Betancur, Juan Carlos Losada Vargas, David Pulido Novoa, Gabriel Vallejo Chujfi, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda y, Óscar Sánchez León, a fin de estudiar las 97 proposiciones presentadas y proponer un mecanismo de votación a la Comisión Primera de la Cámara de Representantes.

El 27 de abril de 2021, fue **publicado el informe de la Subcomisión** en la Gaceta del Congreso No. 340 de 2021 Cámara.

El Proyecto de Ley fue **aprobado** con modificaciones según consta en Actas No. 42 de Sesión Remota de abril 20 de 2021, Acta No. 45 de Sesión Remota de abril 27 de 2021 y Acta No. 46 de Sesión Remota de Abril 28 de 2021.

El 28 de Abril de 2021, tras la aprobación del Proyecto de Ley, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes **designó como ponente único para el segundo debate** al Representante a la Cámara José Jaime Uscátegui.

III. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO

El proyecto de Ley fue motivado por sus autores en los siguientes términos:

1. Introducción

El presente proyecto de Ley pretende reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Lo anterior, teniendo en cuenta entre otros aspectos; el aumento de las

propiedades horizontales en el país y, segundo, la necesidad de adecuar la Ley 675 de 2001 a las nuevas realidades, teniendo en cuenta que esta normatividad fue expedida hace aproximadamente veinte años.

De acuerdo con cifras del Departamento Nacional de Estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018¹, se reporta un alto número de personas que viven en apartamentos, lo cual se traduciría en personas que viven en propiedad horizontal en nuestro país, principalmente en las ciudades capitales. En el caso de Cundinamarca, 32,38% de las personas viven en apartamentos. Por su parte, en Bogotá el porcentaje corresponde al 44,22%. En Antioquia, al 44,66% y en Medellín, al 55,73%. En Atlántico al 39,32% y en Barranquilla, al 41,21%. En el Valle del Cauca, al 33,83% y en Cali, al 38,99%. En Santander, al 33,02% y en Bucaramanga, al 44,99%. En Magdalena, al 18,14% y en Santa Marta, al 23,18%.

2. Antecedentes del régimen de propiedad horizontal en Colombia

La propiedad horizontal se denominaba originalmente como propiedad de pisos. Tiene su origen tras la destrucción del centro de Bogotá el 9 de abril de 1948, en el denominado “Bogotazo”, y fue utilizada como un mecanismo para reconstruir la ciudad devastada tras las protestas originadas por la coyuntura de la violencia partidista del momento. Este acontecimiento, propició la expedición de la Ley 182 de 1948, primer marco normativo sobre la materia, a partir de la teoría de comunidad y comuneros. Posteriormente, con la Ley 16 de 1985, tal perspectiva cambió y pasó a denominarse sociedad, hasta llegar a la noción de persona jurídica con la actual Ley 675 de 2001.

Actualmente, el régimen de propiedad horizontal es un régimen normativo especial, cuyo objeto es regular la forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “(...) Garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.² (Ley 675 de 2001, artículo 1). A su vez, este régimen tiene como marco normativo constitucional el artículo 51 de la Constitución Política sobre derecho de propiedad, el cual debe irradiar la constitución y funcionamiento de la propiedad horizontal en general.

3. La importancia de la propiedad horizontal en la actualidad

La propiedad horizontal como institución, desarrolla una política social y de urbanismo. En relación con el urbanismo, la arquitectura de la propiedad horizontal permite racionalizar estructuralmente los espacios, al posibilitar el alojamiento de un mayor número de personas en las alturas, con una reducción del expansionismo territorial y, la valorización del uso del suelo.

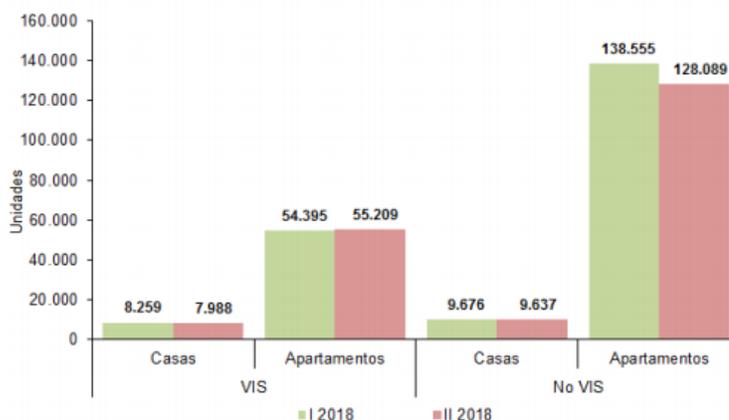
¹ Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018/como-vivimos>.

² Sentencia C-153 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. En el mismo también puede consultarse las sentencias C-318/02, MP Alfredo Beltrán Sierra; C-408/03, MP Jaime Araujo Rentería; C-488/02 y C-376 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis.

En lo social, y teniendo en cuenta que en las grandes ciudades, el metro cuadrado ha incrementado su valor, este tipo de estructuras permiten la reducción de costos de vivienda y mejoran el acceso a los servicios públicos domiciliarios, sin afectar los costos para los prestadores del servicio, toda vez que la concentración sin gran extensión de superficie, optimiza el funcionamiento. A su vez, en las últimas décadas, el desarrollo urbanístico ha integrado centros comerciales, centros de negocios, centros hospitalarios, conjuntos residenciales y campestres, edificios y locales comerciales, colegios, cementerios, macro proyectos de viviendas de interés social y de interés prioritario. Es decir, un complejo de agrupaciones para diferentes usos, que sin lugar a dudas, permiten las relaciones sociales, aunque también incrementan los conflictos.

A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en el primer semestre del 2018³, en lo que se refiere a VIS, se reportaban 8259 unidades de casas y 54.395 apartamentos. Por su parte, en el segundo semestre del 2019, se reportaron 7988 unidades de casas y 55.209 apartamentos.

En tanto, en lo que se respecta a vivienda no VIS, se reportaron en el primer semestre 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y en el segundo semestre, 9637 casas y 128.089 apartamentos.



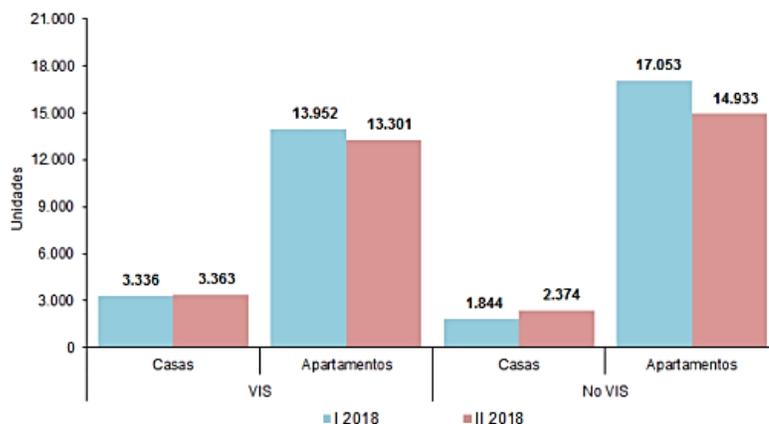
Fuente: DANE, CEED

La firma Raddar identificó, con base en las cifras del DANE sobre el censo de las edificaciones del año 2018, previamente citado, que más del 60% de la población del país vive en propiedad horizontal. En comparación con cifras de hace 30 años, en donde más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha originado que se hable de “minimunicipios” o “microciudades”⁴.

³ Boletín técnico Vivienda VIS y No VIS II trimestre de 2018 Bogotá D.C. 27 de agosto de 2018. DANE. Link: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/bol_vis_IItrim2018.pdf

⁴ Tomado el 17/05/2020. El tiempo. Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento link: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>

Por su parte, en el segundo trimestre del 2018, se inició la construcción de 33.971 unidades de vivienda, donde 28.234 se destinaron a apartamentos, lo que evidencia que el fenómeno de la propiedad horizontal continúa en crecimiento en nuestro país.



Fuente: DANE, CEED

A su vez, en lo que respecta a nuevas obras en el año 2019, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en lo que respecta a apartamentos, se contaba con un área total construida de 2.636.797 metros cuadrados, siendo el mayor tipo de área culminada de las diez categorías que comprende el estudio:

Cuadro 1. Estructura general del área censada por estado de obra, según destinos (metros cuadrados). Total 20 áreas IV trimestre 2019^p

Destinos	Área culminada (j)	Área en proceso			Total área en proceso (d) d=a+b+c	Área paralizada		Total área paralizada (g) g=e+f
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)		Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	
Total	3.990.253	3.536.976	22.272.606	582.235	26.391.817	1.357.219	7.630.990	8.988.209
Apartamentos	2.636.797	2.057.548	14.372.005	307.528	16.737.081	753.441	3.060.209	3.813.650
Casas	479.889	432.766	1.284.605	75.677	1.793.048	225.707	2.420.429	2.646.136
Oficinas	148.470	134.669	1.045.847	20.731	1.201.247	38.838	246.944	285.782
Comercio	222.627	198.613	1.927.146	74.179	2.199.938	144.522	407.714	552.236
Bodegas	132.543	182.084	638.484	8.846	829.414	43.223	403.354	446.577
Educación	127.876	117.943	750.111	22.700	890.754	32.719	197.039	229.758
Hoteles	37.387	27.728	299.739	9.614	337.081	35.382	215.347	250.729
Hospitales	65.057	120.700	534.751	4.200	659.651	11.064	230.854	241.918
Admón. pública	12.905	43.272	154.995	6.974	205.241	1.935	49.750	51.685
Otros*	126.702	221.653	1.264.923	51.786	1.538.362	70.388	399.350	469.738

Fuente: DANE, CEED

^p Cifra provisional

* Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren

4. Iniciativas previas sobre la materia

En el cuatrienio 2014-2018 se presentaron tres intentos fallidos para reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia, los cuales se resumen a continuación:



1) Proyecto de Ley 214 de 2015C presentado por el Representante a la Cámara Mauricio Gómez Amin (Radicado el 25 marzo 2015 y archivado el 20 junio 2016).

Este proyecto tuvo como enfoque determinar la idoneidad del administrador de propiedad horizontal, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores y Administradores de Propiedad Horizontal —RAA—. Se estipuló que las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—, serían las encargadas de la supervisión y función disciplinaria de los administradores, por analogía con la Ley 1673 de 2013, por medio de la cual se regula y establece responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

En materia disciplinaria, se estableció que la Superintendencia de Industria y Comercio —SIC— sancionaba a las ERA por sus propias fallas y las ERA a los registrados en el RAA. Entre las sanciones propuestas, estaban el llamado de atención y anotación en el registro, suspensión hasta de 6 meses y la cancelación por reincidencia.

2) Proyecto de Ley 022 de 2015 presentado por el Representante a la Cámara Nicolás Echeverry acumulado con el Proyecto de Ley 120 de 2015 de la Representante a la Cámara Olga Lucía Velásquez (Radicados el 23 de julio de 2015 y el 22 de septiembre de 2015, con primera ponencia de fecha 21 de junio de 2016).

En cuanto a la idoneidad del cargo de administrador, se establecía que este debía contar con nivel tecnológico o profesional, aunado a una certificación de competencias expedida por la entidad que el gobierno designara, con un mínimo de 120 horas de capacitación. Se establecía igualmente, capacitación de un mínimo de 4 horas a los miembros de los consejos de administración en temas sobre reglamento de copropiedad.

Incluía a los inspectores de policía en el proceso de solución de conflictos, previa autorización del administrador, el cual, tenía competencia para solucionar conflictos mediante un acta con efecto de cosa juzgada.

Establecía la creación de un Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, administrado por las cámaras de comercio. La falta de inscripción generaba como consecuencia una sanción de 50 SMLMV impuesta por las alcaldías, quienes tendrían las facultades de inspección, vigilancia y control.

Finalmente, el proyecto pretendió crear un Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal conformado por el Ministerio del Interior, la Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi —IGAC—, entre otros, con la facultad de expedir la tarjeta profesional y reglamento, sometido a la Superintendencia de Industria y Comercio. Sin embargo, esta disposición fue suprimida por requerir aval del gobierno.

3) Proyecto de Ley 131 de 2016C presentado por la Representante a la Cámara Olga Lucía Velásquez acumulado con el Proyecto de Ley 228 de 2018S del Senador de la República Juan Manuel Galán (Radicado el 25 de agosto de 2016 y archivado el 21 de junio del 2018).

Este proyecto pretendía crear el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, administrado por las alcaldías municipales o distritales. Las secretarías de planeación o quien correspondiera, eran las encargadas de llevar el registro y remitir reportes periódicos al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

De igual manera, imponía como requisito de ejercicio, la inscripción del administrador de propiedad horizontal en la alcaldía donde se encontrara ubicada la propiedad horizontal, con un mínimo de capacitación de 120 horas avaladas por el Ministerio de Educación.

Por otro lado, las facultades de inspección, vigilancia y control de las alcaldías distritales o municipales estarían en cabeza de la secretaría de gobierno o quien hiciera las veces, con la facultad de ejecutar procedimientos de investigación administrativa sancionatoria contra los administradores de propiedad horizontal.

Finalmente, establecía la creación de un espacio de participación, como ente consultivo y asesor de la administración municipal o distrital, en las políticas públicas, proyectos e iniciativas sobre temas comunales con la propiedad horizontal, mediante consejos municipales o distritales de propiedad horizontal. Estos, a su vez, podrían articularse con sistemas, entidades u organismos nacionales, que implementaran acciones para la protección, educación y desarrollo de la propiedad horizontal.

Las tres iniciativas descritas, dan cuenta de la importancia del tema y la necesidad de una reforma legal, que entre otras cosas, permita establecer criterios de idoneidad en el ejercicio de la actividad del administrador y, la introducción de temas comunitarios asociados a la propiedad horizontal.

5. Articulado propuesto

El articulado propuesto consta de 79 Artículos. Organizados a partir de siete ejes principales, a saber: 1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal. 2. Introducción de un régimen comunitario. 3. Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal. 4. Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. 5. Modificaciones con relación a los órganos de administración. 6. Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial. 7. Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones.

5.1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal

El presente proyecto de Ley busca establecer un sistema de registro de administradores de la propiedad horizontal, que además de garantizar la publicidad en el ejercicio de la actividad, establezca criterios para garantizar la idoneidad en la prestación del servicio.

La Ley 675 de 2001 exhortó al gobierno nacional, a establecer los criterios de idoneidad del administrador de la propiedad horizontal, sin embargo, hasta el momento, no se ha expedido esta normatividad. De esa manera, en este proyecto, el legislador establecerá

directamente los requisitos de idoneidad, como desarrollo del artículo 26 de la Constitución Política, que faculta al legislador a exigir títulos de idoneidad para lograr la mitigación del riesgo social que puede originar la libertad de oficio.

Adicionalmente, con el ánimo de fomentar el empleo, se establece que en la plataforma podrán publicarse oportunidades laborales a nivel nacional, donde podrán postularse los interesados al cargo de administrador, creando conectividad de méritos y demanda.

Paralelo a esto, con el reconocimiento de competencias y responsabilidades del administrador de propiedad horizontal, se establece el régimen sancionatorio administrativo, guiado por el principio del debido proceso, con el fin de dar resolución a las reclamaciones que se presenten en contra del administrador, sin perjuicio de la competencia de la jurisdicción ordinaria y de lo contencioso administrativa.

5.1.1 El criterio constitucional y jurisprudencial para regular la idoneidad

El constituyente de 1991 estableció el derecho de todas las personas a escoger libremente, en condiciones de igualdad, la profesión u oficio que pueda servir para realizar su proyecto de vida u obtener ingresos que permitan la satisfacción de sus necesidades. Adicionalmente, le dio la potestad al legislador para establecer requisitos o exigir determinada formación académica para el ejercicio de ciertas profesiones u oficios. Dicho de otro modo, se otorgó la facultad de exigir títulos de idoneidad y la posibilidad de ejercer controles al ejercicio (art. 26 CP).

Sin embargo, de conformidad con la jurisprudencia, el legislador sólo puede exigir títulos de idoneidad a las ocupaciones, artes y oficios que no requieran formación académica, cuando la actividad implique un riesgo de afectar el interés general o los derechos subjetivos de las personas. En particular, tanto el interés general como los derechos subjetivos se concretan en lo que el constituyente denominó el “riesgo social” (Sentencia C-166/2015). La exigencia de títulos de idoneidad es dable *“siempre que quede claramente demostrado que tal reglamentación es necesaria para minimizar riesgos sociales o para proteger derechos de terceras personas”* (Sentencia C-697/2000 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

Al respecto, la Corte sostuvo que: *“(…) En materia de reglamentación del derecho fundamental a escoger profesión u oficio, el legislador debe imponer los requisitos estrictamente necesarios para proteger el interés general, toda vez que el ejercicio de una profesión u oficio debe permitir el mayor ámbito de libertad posible, para que en su interior se pueda dar un desarrollo espontáneo de la personalidad, en congruencia con el principio de la dignidad humana”* (Sentencia C-606/1992 M.P. Ciro Angarita Barón).

En cuanto al riesgo social y sus dimensiones, la Corte ha fijado unos parámetros a demostrar: *“1) Debe ser claro, 2) Los bienes jurídicos sujetos al riesgo deben ser el interés general o los derechos subjetivos, 3) Debe tener una magnitud considerable, 4) Debe ser mitigable, y, 5) La formación académica debe ser un factor que hace posible la mitigación del riesgo”* (Sentencia C-166/2015).

Por tanto, se concluye, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que la libertad de escoger una profesión u oficio no es absoluta, dado que, cuando el ejercicio

de la profesión o actividad tiene una dimensión social relacionada con el principio de solidaridad y dicha profesión, oficio o actividad implica un riesgo social, es constitucional que el Congreso de la República imponga títulos de idoneidad. No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que el margen de discrecionalidad para exigir requisitos de formación académica para el ejercicio de un determinado oficio no puede ser desproporcionado ni puede afectar el núcleo esencial del derecho.

5.1.2 El riesgo social de la actividad de administrador de propiedad horizontal

La potencialidad del riesgo del ejercicio de la actividad de administrador, es determinable cuantitativa y cualitativamente, con un patrón de aumento correlativo, en la medida que las personas van adquiriendo progresivamente el acceso a este modelo de vivienda.

El primer factor, esto es, el cuantitativo, está dado por una línea de tiempo de veinte años hasta el 2021 y, un alto número de quejas registradas al 2020, aunado a la onerosidad de múltiples fallos judiciales en contra de la copropiedad, a causa de la impericia del administrador, que terminan afectando el patrimonio de la copropiedad, al ser condenada a la reparación de daños y perjuicios.

El segundo factor, de carácter cualitativo, señala que los bienes jurídicos a tutelar hacen parte de los fines esenciales del Estado y derechos subjetivos, tanto de carácter fundamental como económico, social y cultural en tensión, como lo son el derecho a la intimidad (art. 15, 42 CP), a la propiedad (art. 58, 60 CP); a gozar de un ambiente sano (art. 79, 80 CP); al mínimo vital; a la dignidad humana (art. 1, 53 CP); a la convivencia pacífica (art. 2, 95 CP) y, a la seguridad social (art. 48 CP), para el caso de los trabajadores vinculados a la propiedad horizontal.

Por otro lado, la Corte Constitucional ha reconocido que la propiedad horizontal tiene inherentes unas funciones sociales y ecológicas, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (Sentencia C-133-09).

Sumado a lo anterior, los derechos adquieren una especial importancia cuando se trata de sujetos de especial protección constitucional (Sentencia T-293/2017), como es el caso de los niños que conforman las familias relacionadas con las copropiedades. Por lo anterior, las acciones u omisiones de quien administra la copropiedad repercuten no sólo en la órbita personal de un copropietario, sino que afecta de manera directa o indirecta el espectro jurídico de los demás copropietarios, residentes, visitantes y vinculados a la copropiedad, entre ellos sujetos de especial protección constitucional.

5.1.3 El interés general y los derechos individuales en la jurisprudencia constitucional

La propiedad horizontal se refiere a una colectividad, por lo que los intereses en ella involucrados, pasan de un interés particular, a un interés general constitucionalmente protegido.

En palabras de la Corte Constitucional (Sentencia C-053/01) “(...) Los términos “*interés general*” e “*interés social*” tienen connotaciones diferentes dentro del ámbito del derecho constitucional colombiano. En la reforma constitucional de 1936 se estableció una distinción entre *interés general* y *social* y se optó por incluir los dos conceptos como condicionamientos de los derechos de los particulares, en especial, sobre el derecho de propiedad privada”.

Por tanto, el concepto de “interés general” es una disposición más indeterminada cuyo contenido ha de hacerse explícito en cada caso. Por su parte, el de “interés social”, que la Constitución actual emplea en sus artículos 51, 58, 62, 333 y 365, es una concreción del interés general que se relaciona de manera inmediata con la definición del Estado como social y de derecho (art. 1 CP).

En tal medida, “(...) El apelativo de *social* le imprime una finalidad y un límite a la actividad estatal, determinando, específicamente, las condiciones dentro de las cuales los intereses económicos particulares son susceptibles de protección. Así, este conjunto de garantías que otorga el Estado implican, a su vez, una necesaria intervención social de su parte, que tiene como finalidad inmediata y directa y como límite constitucionalmente exigibles, el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas. En particular, de las menos favorecidas”. (Sentencia C-053/01)

En consonancia con esta posición, se ha afirmado que la existencia de un interés general debe entenderse condicionada a la obtención de los objetivos constitucionales y, a la vez, mediatizada por los principios de razonabilidad y proporcionalidad, en aras de conciliarla con los intereses particulares, principalmente, con los derechos fundamentales.

La Corte Constitucional señala que las constituciones liberales modernas consideran la necesidad de armonizar el interés general con los derechos individuales y con el valor social que tiene la diversidad cultural y, en caso de no ser posible, estos bienes deben ser ponderados teniendo en cuenta la jerarquía de valores propia de la Constitución⁵. Sobre este particular se ha señalado además:

“Ante todo es necesario aclarar que el concepto de *interés general*, como todas las normas constitucionales que consagran valores generales y abstractos, no siempre puede ser aplicado de manera directa a los hechos. La Constitución establece la prevalencia del *interés general* en su artículo primero, pero también establece la protección de numerosos valores relacionados con intereses particulares, como es el caso de los derechos de la mujer, del niño, de los débiles, etc. El Estado Social de Derecho y la democracia participativa se han ido construyendo bajo la idea de que el reino de la generalidad no sólo no puede ser llevado a la práctica en todas las circunstancias, sino que, además, ello no siempre es deseable; la idea del respeto a la diversidad, al reconocimiento de las necesidades específicas de grupos sociales diferenciados por razones de cultura, localización, edad, sexo, trabajo, etc., ha sido un elemento esencial para la determinación de los derechos sociales económicos y culturales y en términos generales, para el logro de la justicia”. (Sentencia T-428 de 1992).

⁵ https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-053-01.htm#_ftn1

En este mismo sentido, en sentencia de constitucionalidad, la Corte afirmó: *“Según la jurisprudencia, en caso de presentarse un conflicto de esta índole, el interés general en cuestión debe ser armonizado con el derecho o interés individual con el que choca, a fin de encontrar una solución que, a la luz de las particularidades del caso concreto, maximice ambos extremos de la tensión”*. (Sentencia C-539 de 1999).

5.1.4 Requisitos para acreditar la idoneidad

Para mitigar el riesgo social, la presente iniciativa exige unas competencias mínimas para el ejercicio de la actividad de administrador de la propiedad horizontal; sin ser extremista ni laxa, teniendo en cuenta las dinámicas del mercado laboral y académico, la economía nacional, la inserción laboral de jóvenes y las expectativas legítimas de los que ya ejercen la actividad.

En aras de preservar el interés general, no se pueden crear actos que vulneren el principio de confianza legítima de los administradores, pues no es dable imponer nuevos requisitos sin un régimen adecuado de transición, que les permita seguir ejerciendo la actividad económica con las que garantizan su subsistencia y el mínimo vital. De esa manera, las expectativas favorables que permiten el ejercicio actual de la actividad no pueden ser eliminadas intempestivamente.

En esta medida, la Corte Constitucional (Sentencia T-442-13) ha establecido unos criterios con el fin de garantizar el principio de confianza legítima ante cualquier acto que pretenda modificar la expectativa creada, a saber: (i) La medida de protección no equivale a indemnización ni a reparación y, (ii) Debe brindarse el tiempo y medio necesarios para que pueda reequilibrar su posición o se adapte a la nueva situación.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto de Ley crea un régimen de transición que permite el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal, sin exigencia de formación académica, a partir de la acreditación de experiencia previa, a quienes ya venían ejerciendo la actividad.

5.1.5 Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH-

En atención a los postulados de la Corte Constitucional y, en virtud de la libertad de configuración legislativa, la presente iniciativa propone equilibrar los derechos en tensión: la libertad de oficio y el requerimiento de títulos de idoneidad para administrar copropiedades, debidamente acreditados en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).

El proyecto busca crear una plataforma digital denominada Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público y unipersonal. La inscripción será requisito para el ejercicio de la actividad, siempre que: (i) Se acredite educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas y, (ii) 2. Se acredite formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por

cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o Ministerio del Trabajo.

A su vez, el Registro Único será una herramienta virtual de publicidad por el cual el Administrador de Propiedad Horizontal deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, de manera que el aplicativo virtual permita corroborar la existencia de la copropiedad, el reconocimiento del administrador como representante legal y los periodos de administración ejercidos. De igual manera, el Registro Único como mecanismo de control, permite dar publicidad a las sanciones impuestas por la autoridad competente, las cuales se mantendrán en el registro por máximo cinco años, con el fin de brindar información verídica, actualizada y conforme a los derechos de habeas data.

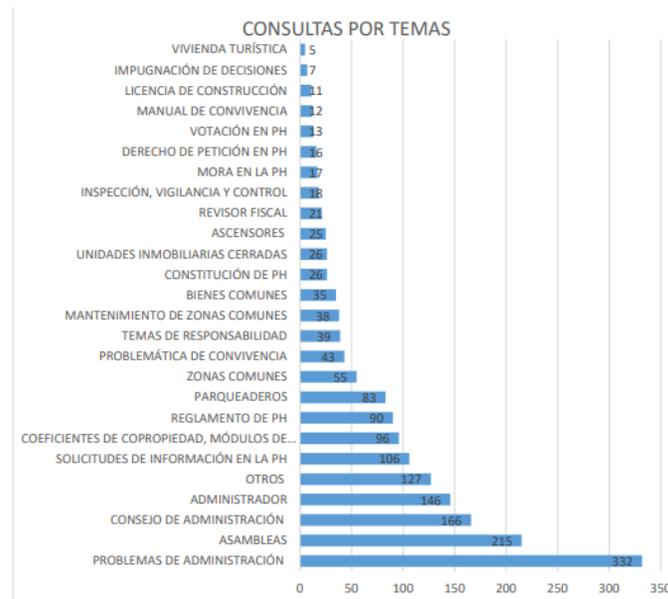
5.2. Introducción de un régimen comunitario

Teniendo en cuenta, que se hace necesario contribuir a la formación de comunidades que ejerzan una ciudadanía de forma sana y activa, garantizar los derechos y deberes de los diferentes actores de la propiedad horizontal; así como la promoción de la participación ciudadana y la acción comunal en temas interrelacionados con la propiedad horizontal, se introduce un régimen comunitario asociado a esta figura.

De acuerdo con datos de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se han presentado cerca de 2.000 consultas en relación al régimen de propiedad horizontal, mayoritariamente referentes al administrador (332 consultas). A su vez, los asuntos comunitarios pueden encontrarse disgregados en diferentes motivos de consulta; a saber: convivencia (43 consultas), zonas comunes (55 consultas) y, manual de convivencia (12 consultas).



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Por su parte, de acuerdo con datos del Instituto Distrital de Participación Ciudadana — IDPAC—, en Bogotá, entre enero y junio del año 2018, en el área de atención al usuario⁶ de una base de 281 personas, se presentaron quejas en los siguientes conflictos asociados a la propiedad horizontal: relacionados con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %). Por su parte, las localidades con mayor incidencia fueron: Engativá (13 %), Fontibón (9 %), Chapinero (8 %), Suba (7 %), Usme y Tunjuelito (6 %) y, Los Mártires (1 %). El IDPAC⁷ señaló igualmente, que en Bogotá en ese momento, existían más de 60 mil predios en propiedad horizontal, de los cuales solo 22 mil, estaban debidamente registrados ante las alcaldías locales y, muchos de sus copropietarios desconocían la normatividad vigente.

En esa medida, las cifras evidencian que la segunda causa de quejas, está asociada a temas de convivencia, correspondiendo a un 12% de las quejas presentadas y, el 8%, a temas de ruido, aspecto relacionado de manera directa con la convivencia.

A su vez, en el caso de la ciudad de Barranquilla, según la Lonja de Propiedad Horizontal, en el último semestre del 2018 se recibieron 120 quejas de sus afiliados y clientes, veinte más que las registradas en el mismo periodo del año 2017. Se señala así mismo, que de acuerdo con las estadísticas, las quejas más frecuentes son fraude procesal, persecuciones y desplazamientos, violación de derechos fundamentales, el mal uso del suelo, daño en bien ajeno, matoneo, drogadicción y alcoholismo⁸. De estas quejas, como se evidencia, la mayoría van asociadas con temas de convivencia, entre las que se encuentran daño en bien ajeno, matoneo, drogadicción y alcoholismo.

⁶ IDPAC atención al Usuario página Principal.

⁷ <https://www.participacionbogota.gov.co/normas-de-Propiedad-horizontal-al-alcance-de-todos>

⁸ <https://www.elheraldo.co/barranquilla/los-siete-temas-mas-frecuentes-en-la-propiedad-horizontal-605980>

Finalmente, cabe resaltar que la pandemia del COVID-19 ha generado que las personas permanezcan en sus hogares realizando actividades como trabajo, estudio o emprendimiento, que antes se desarrollaban por fuera del espacio de la propiedad horizontal. Lo anterior, ha aumentando el tiempo de permanencia en la propiedad horizontal, lo cual, consecuentemente ha originado un aumento de los conflictos comunitarios, que seguramente se reflejará en el aumento de las quejas y peticiones sobre la materia.

En ese escenario, se hace necesario el fortalecimiento del régimen comunitario de la propiedad horizontal. Para tales efectos, en el presente proyecto de Ley se incluyen las siguientes medidas:

- La obligación que en los reglamentos se establezcan aspectos en esta materia.
- Acompañamiento institucional para la creación del manual de convivencia.
- Se autoriza la creación de 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:

- I. 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.
- II. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
- III. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
- IV. 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.
- V. Se establece la posibilidad de crear el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá asiento en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana.

5.3. Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal

Como tercer elemento central del proyecto, se pretende crear un régimen de inspección, vigilancia y control dirigido a la propiedad horizontal.

En este régimen se distinguirá entre las funciones de inspección, de vigilancia y de control, con un enfoque preeminentemente pedagógico en la medida que para el ejercicio de las

funciones de control, necesariamente han debido agotarse las funciones de inspección y vigilancia.

La Corte Constitucional señala en la Sentencia C-570 de 2012 que “(...) No existe una definición unívoca y de orden legal de las actividades de inspección, vigilancia y control. Si bien la propia Constitución, en artículos como el 189, emplea estos términos, ni el constituyente ni el legislador han adoptado una definición única aplicable a todas las áreas del Derecho. En ausencia de una definición legal única, resulta útil acudir al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Según este compendio, inspección significa “[a]cción y efecto de inspeccionar”; a su turno, el término inspeccionar es definido como “[e]xaminar, reconocer atentamente”. Por otra parte, el significado de vigilancia acopiado por este diccionario es: “[c]uidado y atención exacta en las cosas que están a cargo de cada uno”, mientras el verbo vigilar es definido como “[v]elar sobre alguien o algo, o atender exacta y cuidadosamente a él o a ello”. Finalmente, el término control significa “[c]omprobación, inspección, fiscalización, intervención”.

A su vez, con relación a la distinción entre las funciones de inspección, vigilancia y control determinó: “(i) la función de inspección se relaciona con la posibilidad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control, (ii) la vigilancia alude al seguimiento y evaluación de las actividades de la autoridad vigilada, y (iii) el control en estricto sentido se refiere a la posibilidad del ente que ejerce la función de ordenar correctivos, que pueden llevar hasta la revocatoria de la decisión del controlado y la imposición de sanciones. Como se puede apreciar, la inspección y la vigilancia podrían clasificarse como mecanismos leves o intermedios de control, cuya finalidad es detectar irregularidades en la prestación de un servicio, mientras el control conlleva el poder de adoptar correctivos, es decir, de incidir directamente en las decisiones del ente sujeto a control”.

De acuerdo con lo anterior, en el proyecto se distinguen funciones de inspección, vigilancia y control.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.

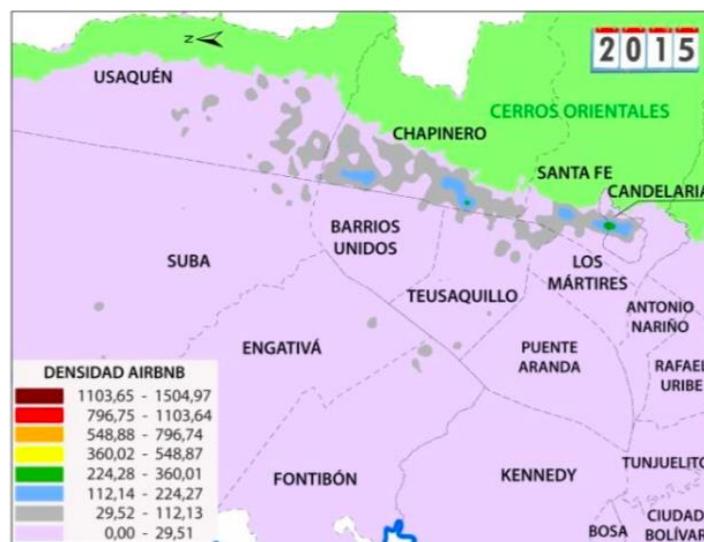
En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción, en una actividad

En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas desde 10 UVT hasta 5000 UVT por parte de la autoridad territorial correspondiente, en atención a las reglas del debido proceso, quien dispondrá el destino de los recaudos por la imposición de multas a programas de convivencia y participación ciudadana. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

5.4. Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal

El cuarto eje de la reforma va relacionado con la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. El aumento del uso de las plataformas de hospedaje se ha incrementado en los últimos años. Según el Observatorio de Turismo del Instituto Distrital de Turismo de Bogotá el número de propiedades destinadas a vivienda turística en la plataforma Airbnb pasó de una densidad máxima en el año 2015 entre 224,28 - 360,01 a una densidad de 1103,65 – 1504,97 en el año 2018 en algunas zonas de la ciudad, como se puede evidenciar en las ilustraciones a continuación⁹:

Ilustración 1. Densidad oferta Airbnb Bogotá 2015

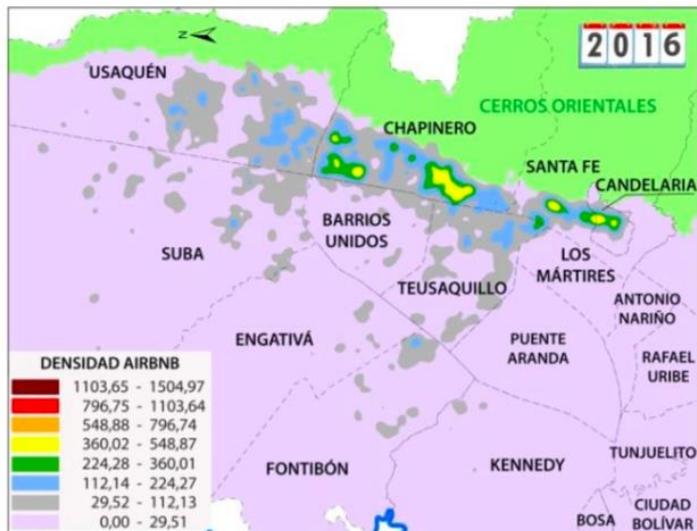


Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

⁹ Disponible en:

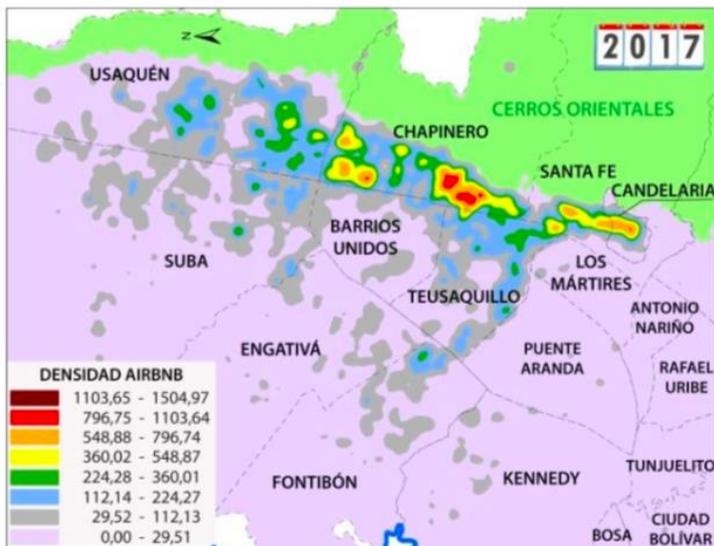
<http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/default/files/Estudio%20ferta%20Airbnb%20Bogota2015-2019.pdf>

Ilustración 2. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2016



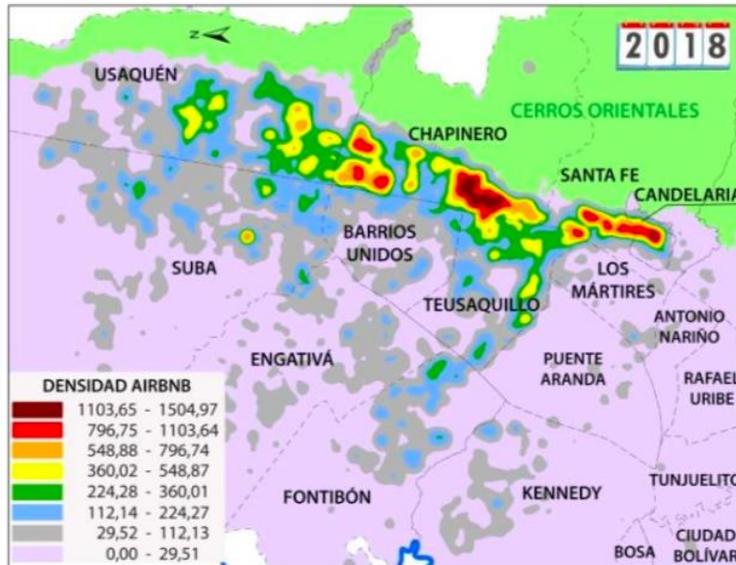
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 3. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2017



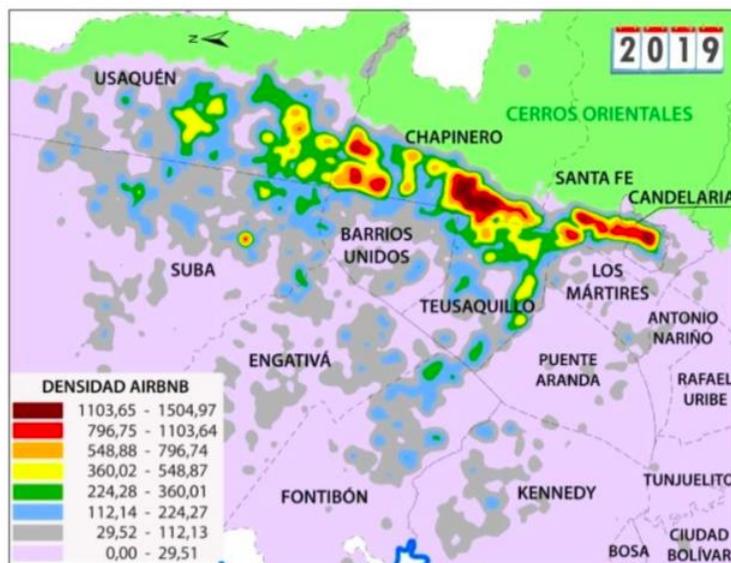
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 4. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2018



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 5. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2019



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En ese sentido, y teniendo en cuenta el aumento de la vivienda turística en nuestro país, se hace necesaria la regulación de este fenómeno, en especial, en el marco de la propiedad horizontal, en donde por sus particularidades, se pueden generar problemas asociados a:

1. Convivencia y violación del régimen de propiedad horizontal.
2. Seguridad.
3. Sustitución de la vivienda permanente de los residentes habituales por población fluctuante

(especialmente turistas). 4. La masificación y sobreuso del espacio público con el costo de esto para la prestación eficiente de los servicios públicos.

Como medidas para regular la vivienda turística en la propiedad horizontal se establece que la ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades. Por otro lado, se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.

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

5.5. Modificaciones con relación a los órganos de administración

En el proyecto de Ley se establecen modificaciones con relación a los órganos de administración, entre los que se encuentran:

- La figura de la multijunta, acorde con las nuevas realidades de la propiedad horizontal en Colombia. De igual manera, esta figura facilitará las relaciones entre los distintos niveles de propiedades horizontales.
- Se establecen funciones específicas a los consejos de administración y la responsabilidad solidaria con los administradores de la propiedad horizontal. Entre las funciones de los consejos de administración se encuentran:
 1. Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad.
 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
 5. Convocar a la asamblea general de propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones



extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.

6. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros diez días de cada mes.
7. Decidir sobre la procedencia de las sanciones por incumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
8. Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su remuneración.

5.6. Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial

Se crea un procedimiento de entrega de bienes que busca garantizar diferentes instancias para lograr la entrega de bienes conforme a lo ofrecido inicialmente.

5.7. Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones

Situaciones como las originadas por la pandemia del COVID-19 muestra la importancia de las tecnologías de la información y las comunicaciones para el desarrollo de diferentes actividades que antes se limitaban al ámbito presencial.

En el proyecto, se establece que el uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. Como obligación de cumplimiento inmediata se contempla la obligación de entrega de una copia del reglamento a través de un medio digital. De igual manera, se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet.

A su vez, la implementación deberá ser gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; en los casos de requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad.

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.

Finalmente, se establece la posibilidad de realizar reuniones no presenciales o virtuales a través de medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

Bibliografía

1. DANE. Resultados Censo Nacional de población y vivienda. Año 2018. Disponible en el link: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/como-vivimos>.
2. Corte Constitucional. Sentencia C-153 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. 24 de febrero de 2014. En la misma, puede consultarse las sentencias C-318/02, MP Alfredo Beltrán Sierra; C-408/03, MP Jaime Araujo Rentería; C-488/02 y C-376 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. Link: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/c-153-04.htm>
3. Periódico El Tiempo. Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento. 17 de agosto de 2018. Link: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>
4. Corte Constitucional. Sentencia C-053 de 2001. 24 de enero de 2001. Link: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-053-01.htm#_ftn1
5. IDPAC. Atención al Usuario. Link: <https://participacionbogota.gov.co/> También puede consultarse en El periódico El Tiempo, Los siete dolores de cabeza en la propiedad horizontal. 30 de junio de 2018. Link: <https://www.eltiempo.com/bogota/los-problemas-mas-frecuentes-con-la-propiedad-horizontal-237898#>
6. IDPAC. Normas de propiedad horizontal al alcance de todos. 13 de agosto de 2018. Link: <https://www.participacionbogota.gov.co/normas-de-Propiedad-horizontal-al-alcance-de-todos>
7. Periódico El Heraldo. Los siete líos más frecuentes en la propiedad horizontal. 10 de marzo de 2019. Link: <https://www.elheraldo.co/barranquilla/los-siete-lios-mas-frecuentes-en-la-propiedad-horizontal-605980>.
8. Alcaldía de Bogotá. Instituto Distrital de Turismo. Observatorio de Turismo. Estudio oferta Airbnb Bogotá 2015-2019. Disponible en el link: <http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/default/files/Estudio%20Oferta%20Airbnb%20Bogota2015-2019.pdf>

IV. IMPACTO FISCAL Y SOSTENIBILIDAD

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 “*En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de Ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo*”.

Teniendo en cuenta lo anterior, se señala que la iniciativa no conlleva a gasto. En lo que respecta al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, se puede optar por el ajuste de la plataforma con la cual cuenta el Ministerio del Interior. De igual manera, se propone que el recaudo de las multas por parte de la autoridad territorial, con ocasión a las sanciones por infracciones del administrador, debidamente ejecutoriadas, se destinen al mantenimiento, actualización y soporte de la plataforma y a los programas de participación y convivencia ciudadana, con lo cual se cubrirían los gastos de mantenimiento que puedan originarse.

En lo que se refiere al personal adecuado para atender el manejo de la plataforma, las reclamaciones a nivel territorial y todo lo concerniente al procedimiento administrativo sancionatorio, no se requerirá gasto adicional, pues dichas funciones las cumplirían las autoridades territoriales y nacionales ya estatuidas.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA COMPETENCIA DEL CONGRESO PARA REGULAR LA MATERIA.

CONSTITUCIONAL:

“...ARTÍCULO 114. Corresponde al Congreso de la República reformar la Constitución, hacer las Leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.

El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes...”

“...ARTÍCULO 150. Corresponde al Congreso hacer las Leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones:

- 1. Interpretar, reformar y derogar las Leyes.*

LEGAL:

LEY 3 de 1992 “Por la cual se expiden normas sobre las comisiones del Congreso de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

“...ARTÍCULO 2º Tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes funcionarán Comisiones Constitucionales Permanentes, encargadas de dar primer debate a los proyectos de acto legislativo o de Ley referente a los asuntos de su competencia.

Las Comisiones Constitucionales Permanentes en cada una de las Cámaras serán siete (7) a saber:

(...) Comisión Primera. Compuesta por diecinueve (19) miembros en el Senado y treinta y cinco (35) en la Cámara de Representantes, conocerá de: reforma constitucional; Leyes estatutarias; organización territorial; reglamentos de los organismos de control; normas generales sobre contratación administrativa; notariado y registro; estructura y organización de la administración nacional central; de los derechos, las garantías y los deberes; rama legislativa; estrategias y políticas para la paz; propiedad intelectual; variación de la residencia de los altos poderes nacionales; asuntos étnicos (...).”

VI. CONFLICTO DE INTERESES

El presente proyecto de Ley se enmarca dentro de las circunstancias que no configuran *conflicto de interés según el literal a) del artículo 286 de la Ley 5 de 1992, que señala: “a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores”*.

En ese sentido, como ponente de este Proyecto de Ley, considero que su contenido y propuesta es de carácter general, por lo que no configuraría un conflicto de interés, residir en una propiedad horizontal, sin embargo, se sugiere que cada congresista evalúe su situación particular, a fin de determinar si por cuestión de alguno de las artículos en concreto, puede encontrarse en un conflicto de interés.

VIII. AUDIENCIA PÚBLICA Y OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

Las intervenciones ciudadanas recibidas en desarrollo de la audiencia pública del 26 de octubre de 2020, se describen a continuación:

Sandra Forero Ramírez - Directora de Camacol

Resalta el papel trascendental que tiene y ha tenido la Ley 675 de 2001. Manifiesta que ha sido una norma que ha permitido la consolidación del régimen de propiedad horizontal, que en su momento fue novedosa y que consagra los elementos esenciales para el dominio de la propiedad y la convivencia. En ese sentido, considera acertado que se planteó una reforma y no una derogatoria. Así, el proyecto de Ley es un trabajo que conserva la esencia de la norma actual, fortaleciendo aspectos que se deben robustecer y ajustándolo a las nuevas realidades. Finalmente, manifiesta que como lo señaló uno de los representantes, estamos en un momento distinto, no solo originado por la pandemia, sino por lo que ha avanzado el país entre el 2001 y el 2020 desde el punto de vista de la copropiedad y la convivencia.

Destaca de manera particular los siguientes aspectos del proyecto:

1. Se valora que se tenga en cuenta la incorporación de un glosario, pues ello permite que todos tengan claridad sobre las definiciones de los distintos aspectos de la propiedad horizontal. Esto ayuda a mejorar los procesos de la propiedad horizontal, disminuir el litigio y mejorar la convivencia.
2. La actualización de la Ley de acuerdo con la jurisprudencia sobre la materia. Señala que ha habido un gran avance jurisprudencial sobre la Ley 675 de 2001 y el proyecto de Ley tiene en cuenta estos avances para incorporarlos a la nueva norma.
3. La incorporación de las herramientas tecnológicas, que significan un gran avance en el ámbito de la propiedad horizontal.
4. La figura del administrador, que considera es muy importante, por lo que concuerda con la intención del proyecto de robustecerla.

5. La definición de trámites expeditos como garantía de las partes. Sobre este aspecto, afirma que no es necesario acudir permanentemente a la justicia, por lo que concuerda con la resolución de conflictos entre las partes, introducida al proyecto a través de diferentes mecanismos.
6. Actualización a los nuevos productos inmobiliarios. Actualmente hay nuevos productos inmobiliarios distintos a los que había en el año 2001 y eso se reconoce en el proyecto de Ley, se reconoce que hay multijuntas y en general otros modelos de negocios.

Germán Molano Vaquero – Presidente Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal

Considera que la presentación de este proyecto de Ley, reviste gran importancia. La lectura inicial del proyecto demuestra que la propiedad horizontal se sujeta más a los reglamentos de propiedad horizontal que a la misma norma.

Como administradores y de acuerdo a su experiencia, no aconsejan la introducción de niveles, pues ello no ha sido práctico. Por otro lado, el tema de la multijunta está llamado a no permanecer en el proyecto porque ello es propio de unidades inmobiliarias. En cuanto a la figura de construcción por las etapas, manifiestan que facilita el engaño de desarrolladores inmobiliarios que llevan años construyendo etapas de proyectos inmobiliarios.

Con relación a las fachadas, señala que la redacción es muy laxa, pues las fachadas son un bien común y no pertenecen al propietario inicial.

Edwin Sarto – Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal

Manifiesta que algunos aspectos del proyecto de Ley les generan preocupación. En lo que tiene que ver con el registro, les preocupa que sea como el Registro Nacional de Avaluadores, el cual tiene unos costos e impactos directos en el presupuesto. Consideran que esos costos pueden ser perjudiciales para los administradores, sobre todo, para quienes prestan sus servicios en los estratos 1 y 2. Agrega, que hay que evitar la estigmatización de los administradores que llevan ejerciendo su actividad de forma efectiva, pero no cuentan con formación. Solicitan que se tenga en cuenta la dinámica social, sobre todo teniendo en cuenta que la vivienda de interés social se desarrolla actualmente en propiedad horizontal.

Considera que se debe proteger a los compradores de productos inmobiliarios en lo que respecta a la calidad de la vivienda y no someter al comprador a la contratación de personas, como sucede actualmente, para que se haga la recepción de áreas comunes, cuando se debe asumir que lo que se está entregando es lo que se ofertó.

Finalmente, solicitan incorporar a los conciliadores y mediadores en equidad de acuerdo a los MASC para descongestionar el aparato jurisdiccional.

Daniel Vásquez – Presidente de Fedelonjas



Como lo han expresado en oportunidades anteriores, manifiestan su total disposición para aportar y apoyar la construcción del proyecto, porque creen firmemente que la Ley 675 de 2001 ha sido una Ley que en sus 20 años de vida ha aportado para el desarrollo de las propiedades horizontales, y que como toda Ley, requiere algunos ajustes. En ese sentido, plantean que el camino no es la derogatoria, sino la modificación de algunos aspectos.

En los temas que han analizado, ratifican la importancia de los ajustes propuestos, creen en la necesidad de incorporar nuevas figuras inmobiliarias y ajustar las propiedades horizontales a esas nuevas realidades. De igual manera, consideran importante incorporar las nuevas tecnologías como herramienta para facilitar la gestión de los administradores de la propiedad horizontal.

Manifiestan que es necesario seguir fortaleciendo la actividad de los administradores y demás órganos de la propiedad horizontal. Lo anterior, teniendo en cuenta la importancia de las propiedades horizontales en la convivencia. Son pequeñas ciudades, por lo que las decisiones que se adoptan, impactan a un conjunto de ciudadanos.

Por su parte, con relación al tema de la segunda vivienda, considera que debe tenerse cuidado, dado que ello genera conflictos en las copropiedades, a raíz de la utilización de las propiedades horizontales, destinadas a viviendas para familias, como esquemas de hospedajes de tiempos cortos. Agrega, que esto debe mirarse con cuidado, por los problemas de convivencia que genera y los costos adicionales para la propiedad horizontal, pues implicaría que las propiedades horizontales que no quieran permitir la actividad de vivienda turística, tendrían que incurrir en costos, asambleas, reuniones y escrituras públicas para volver al régimen general.

Finalmente, señalan que los demás comentarios al proyecto de Ley, los han plasmado en el documento que se ha entregado previamente.

Luz Janeth Huertas – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

En primer lugar, manifiestan que no están de acuerdo con la derogación, sino con una reforma de la Ley 675 de 2001. Señalan a su vez, que han revisado el proyecto de Ley en diferentes conversatorios y reuniones, a partir de las cuales se generó un documento que se entregó a los Representantes a la Cámara autores.

Finalmente, manifiestan que en la audiencia participarán siete de sus miembros que expondrán los comentarios.

Carlos Betancourt – ACE Colombia

Considera que es importante, empezar por señalar, que el proyecto de derogación se debe transformar en un proyecto de modificación de la Ley, dado que la Ley 675 de 2001 ha significado un aporte extraordinario en el desarrollo y ejercicio de las actividades de la propiedad horizontal.

Centrará su intervención en lo que se refiere a la propiedad horizontal no residencial. Manifiesta que uno de los elementos más importantes, es que no toda la propiedad

horizontal es residencial y cuando se lee el proyecto de Ley, se evidencia que este está pensado desde la perspectiva residencial y no incorpora elementos que hacen parte de realidades diferentes. Los centros comerciales son el modelo por excelencia de cómo se ha desarrollado la propiedad horizontal en uso comercial. El 65% de los centros comerciales de nuestro país, algo así como cuatro millones de metros cuadrados, están sometidos al régimen de propiedad horizontal. Es por ello, que tienen varias consideraciones que han organizado en tres grandes grupos: temas que hay que modificar, temas que hay que eliminar y temas que hay que incorporar en el proyecto.

En el caso de los temas que se deben modificar, incluye el referente a la entrega de bienes comunes. Considera que se debe hablar del procedimiento de entrega en todos los casos, y por tanto, no debe restringirse a los eventos de renuencia.

En cuanto a las funciones del Consejo de Administración, manifiesta que se requiere una revisión detallada, dado que no es claro cuál es el rol del Consejo de Administración, puesto que este es un órgano de administración como tal, por eso se denomina Consejo de Administración. Sin embargo, en la redacción actual, se señala que este órgano ejerce sus funciones “sin co-administrar”. Ello desvía la lógica de la función del Consejo de Administración, que es un órgano de administración. Agrega, que no se le pueden quitar ni funciones ni responsabilidades. De igual manera, se establecen unas prohibiciones, algunas de las cuales no son muy claras, como por ejemplo, la prohibición de representar a otro co propietario. Otra de las prohibiciones, es la referente a no emitir ordenes a los empleados de la copropiedad, considera, que estas cosas son inocuas y no aportan ni contribuyen.

En lo que respecta al esquema de solución de conflictos, considera que está hecho para la propiedad horizontal residencial, ya que este no tiene aplicación en el campo de la propiedad horizontal comercial. En ese sentido, concluye, que este elemento se debe excluir de la propiedad horizontal no residencial.

En los requisitos del administrador, se define al administrador como una persona natural, sin embargo, el administrador puede ser una persona jurídica, por lo que solicita ampliar esta definición. Por otro lado, manifiesta que los requisitos que se establecen para el ejercicio del cargo de administrador, no tienen ningún sentido en el caso de un centro comercial, dado que, las consideraciones para elegir un administrador en una propiedad horizontal comercial son muy diferentes, y los límites que impone el proyecto, generarían un problema para la escogencia de administradores en centros comerciales.

Finalmente, solicita eliminar el procedimiento administrativo específico para sancionar a los administradores de propiedades horizontales, dado que considera que el procedimiento administrativo general, es suficiente.

José Andrés Bermúdez – Servilonjas

Considera que el proyecto de Ley carece de técnica y hermenéutica. El término propiedades horizontales para referirse a edificios y conjuntos no es apropiado, falta la correlación en las definiciones con otras normas urbanísticas como el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1796 de 2016 y normas comerciales como la Ley 222 de 1995. Manifiesta que se peca en el

exceso de definiciones, muchas ya contenidas en otras normas. Por otro lado, hay una imprecisión técnica en algunas definiciones, por ejemplo: 1. área privada libre, que eliminó las áreas semi descubiertas y ello generaría un problema a las que ya existentes. 2. área restante o de futuro desarrollo, que atenta contra los compradores y agrava la problemática que ya se tiene con esta Ley. 3. bienes comunes de uso y goce general, que excluye bienes como pasillos y escaleras, que también son de uso y goce general. 4. propiedades horizontales por etapas, que se considera lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en la libertad de ofrecer y no entregar los proyectos o hacerlo cuando quiera. 5. reglamentos de propiedad horizontal, dado que esta definición restringe la posibilidad que los propietarios hagan ajustes al reglamento o reformarlo. 6. agrupación de lotes o propiedades horizontales por niveles y la definición de multijuntas, que son confusas e innecesarias y pueden suplirse ajustando el capítulo de unidades inmobiliarias cerradas y generando el modelo de unidades inmobiliarias abiertas y 7. propiedades horizontales por etapas, que se cita como una modalidad de propiedad horizontal, y no es una modalidad, sino una manera de construir.

Por otro lado, considera que faltó por definir varias cosas, algunas de ellas: 1. asamblea por delegados, dado que las copropiedades actualmente son de gran tamaño, dificultando la realización de asambleas. 2. las modalidades de copropiedades comerciales con beneficio público, como terminales de transporte, aeropuertos, plazas de mercado, que requieren incluirse con un régimen especial. 3. se debe exonerar a la vivienda bifamiliar de las obligaciones del registro de representación legal, impuestos y demás, con un reglamento muy básico, que regule solo lo que le sea aplicable.

De igual manera, considera que no se resuelve lo referente a unidades mixtas con pocas unidades de tipo comercial. Se debería entender como mixtas, aquellas que superan el 30% de las unidades privadas, para no afectar a nivel tributario las propiedades horizontales mixtas con pocas unidades comerciales. Agrega, que falta la inclusión de responsabilidades del consejo de administración y las funciones del revisor fiscal y claridad en cuanto al quorum de las asambleas no presenciales y la notificación por escrito. A su vez, manifiesta que se debe agregar una definición específica del manual de convivencia y unificar criterios sobre el consejo de administración para copropiedades residenciales, es decir, para copropiedades con más de tantas unidades residenciales.

Estanislao Roso – RCI Inmobiliarios (Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal)

Considera que es importante hacer énfasis en dos aspectos: parcelaciones y el tema de vivienda turística.

En cuanto a parcelaciones, el Decreto 1077 de 2005 establece, en lo referente a licencias y dentro del trámite urbanístico, la posibilidad que las parcelaciones sean propiedades horizontales, es el momento para hacer la diferenciación que no todas las parcelaciones son propiedades horizontales. En ese sentido, cuando la propiedad es privada, se debe someter al régimen del Código Civil.

En cuanto a vivienda turística, es importante entender que no solo se debe incluir dentro del reglamento de propiedad horizontal la autorización, sino que se debe observar la

normatividad urbanística, de planeación y ordenamiento territorial. En ese sentido, la vivienda turística debe estar autorizada en el uso del suelo.

Alexander Reina – Director IDPAC

Manifiesta que sus observaciones van encaminadas al fortalecimiento de la participación ciudadana y hacer algunas alertas producto de una mesa de trabajo realizada previamente con el representante López. Lo primero, es señalar que este proyecto no pierda la oportunidad de resolver uno de los temas más importantes que tiene el régimen de propiedad horizontal, y es, que no contamos con un régimen de inspección, vigilancia y control. Es importante el establecimiento de un procedimiento ágil y que garantice un proceso preventivo, transparente y eficiente. De igual manera, se celebra que el proyecto involucre el tema de participación ciudadana, lo haga real y lo articule a las dinámicas de las juntas de acción comunal.

En materia de inspección, vigilancia y control tienen unas observaciones generales. Lo primero, es que les preocupa que se elimine el concepto de función social de la propiedad privada. En segundo lugar, se alerta sobre la creación de las multijuntas, las cuales consideran que es un sistema confuso, no se entiende su beneficio y pueden afectar los derechos de los ciudadanos. Se deben regular los casos de propiedades horizontales por etapa, cuando el constructor inicial hace uso de los bienes comunes, generando gastos para los co-propietarios. De igual manera, se deben armonizar las normas ya expedidas sobre vivienda turística. Por otro lado, se debe tener claro que los comités de convivencia no pueden tener funciones sancionatorias y se debe graduar las sanciones de los administradores, destino de los recursos y tiempo de permanencia de las sanciones en el registro.

Sugiere que el proyecto de Ley contemple la posibilidad que la Superintendencia de Vigilancia establezca tarifas estratificadas para que los estratos más bajos puedan acceder a este servicio. Así mismo, sugieren la creación de un órgano de control de la propiedad horizontal que tenga competencias reales para solucionar las controversias al interior de la propiedad horizontal, enmarcado como órgano de cierre.

Considera importante que se cree un régimen único de propiedad horizontal y la necesidad de capacitación de administradores, consejos y comités de convivencia para mejorar las sinergias en la administración de la copropiedad; así como, crear herramientas para determinar los roles, derechos y obligaciones de todos los actores.

Finalmente, manifiestan que se debe describir con mayor detalle, y en otros casos incluir, las funciones de los actores de la propiedad horizontal, previendo circunstancias transitorias y definitivas. Así como, armonizar las normas urbanísticas, sector vivienda, ciudad y territorio con el régimen de copropiedad horizontal y atender las normas que regulan la actividad turística e incorporar el contenido de la sentencia C-522 de 2002.

Hilda Gutiérrez - Directora de Participación y Democracia del Ministerio del Interior

Celebran la actualización de la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que es una Ley de veinte años y actualmente la propiedad horizontal no solamente está en las grandes



ciudades, sino que se ha extendido a todos los municipios, y los alcaldes no tienen las herramientas ni los mecanismos para atender los retos que implica.

Desde el Ministerio del Interior se analiza el proyecto desde la perspectiva de la participación. El marco de actuación del Ministerio es la Ley 1757. Hace quince días se instaló el Segundo Consejo Nacional de Participación y dentro de estos escenarios no se encuentra la propiedad horizontal, pero se ha identificado que en muchos territorios, la propiedad horizontal se ha organizado, buscando estos espacios de participación. En ese sentido, se aprobó por parte del Consejo Nacional, de acuerdo al parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 1757, que se permita que otros sectores participen con voz y voto en el Consejo, permitiéndose un integrante por parte de las propiedades horizontales. A su vez, los departamentos y las ciudades capitales categoría 1 y 2 pueden tener consejos distritales de participación. Manifiestan en ese sentido, que adelantarán asesoría y asistencia técnica para que las propiedades horizontales también puedan participar.

Por otro lado, con el Ministerio de Vivienda se ha coordinado el Sistema Nacional de Acompañamiento Social y de Estructura Social del programa de vivienda gratuita. En este escenario, se hace el trabajo de articulación, apoyo, acompañamiento y asesoría a los territorios en donde se están implementado los proyectos de vivienda gratuita, enfocado en Ley 1757. En ese sentido, el llamado es a la organización de los sistemas de propiedad horizontal para que puedan comunicarse con las diferentes entidades y articularse con el Ministerio de Vivienda.

Juan Carlos Montoya – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

Manifiesta, que están de acuerdo con el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Les parece necesario y pertinente, ya que la propiedad horizontal debe tener personas identificables, y con base en ello, garantizar su idoneidad e imponer las sanciones a las que haya lugar, generándose un sistema de vigilancia y control en beneficio de la comunidad. El administrador es un actor importante porque maneja una persona jurídica con múltiples obligaciones en distintos órdenes: recursos, convivencia, seguridad, salud pública y empleados.

Con relación a la idoneidad del administrador, consideran adecuado que tenga una certificación técnica o tecnológica como mínimo a través del Sena o entidades idóneas como colegios o lonjas, pero no es menos importante la experiencia, por lo que debe permitirse la convalidación. También consideran la necesidad de implementar un sistema de evaluación, como la ISO 17024 o la NTS 02. A su vez, para la administración de propiedades comerciales o mixtas se deben aumentar los requisitos, acorde con las necesidades de estas personas jurídicas.

Con relación al régimen sancionatorio, consideran que el actual es perjudicioso y violatorio de derechos fundamentales. En ese sentido, sugiere que se haga a través de cuerpos colegiados o administración de justicia, con plenas garantías.

Así mismo, manifiesta que se deben generar unos baremos objetivos mínimos para medir la propiedad horizontal, ya sea con metros cuadrados, o por número de unidades privadas, ya que considera que el sistema actual es injusto.



Finalmente, se congratulan que el proyecto de Ley sea reformativo y no derogatorio, ya que la Ley actual trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años que se puede mejorar y complementar para estar a la par de las tendencias inmobiliarias y urbanísticas.

Erika Cubillos – Gerente Saber Lonjas Certificaciones

Manifiesta que se referirá de manera particular al artículo referente al registro y los requisitos que debe cumplir el administrador de propiedad horizontal. Considera que es necesario que las medidas legislativas estén alineadas con las necesidades de la finca raíz, es decir, debe alinearse con la Ley 1663 de 2013. En ese sentido, recuerda que actualmente también se tramita el proyecto de Ley del agente inmobiliario.

Agrega, que se debe tener en cuenta que la profesionalización debe estar amparada en la formación y la experiencia. Se pide analizar la pertinencia de los cinco años de experiencia. De igual manera, solicita que se tenga en cuenta el Decreto 1595 de 2015, que menciona que las verificaciones de idoneidad deben estar asociadas a un sistema de calidad que actualmente opera a nivel nacional para las diferentes profesiones y ocupaciones. Esto, viene alineado con el Plan Nacional de Desarrollo en cuanto al sistema de certificación. Se sugiere, que lo referente a la experiencia se alinee con el Decreto 1575, en donde se establece un proceso de evaluación, en donde el administrador de propiedad horizontal demuestre el saber hacer, es decir, certificación de su experiencia.

Por otro lado, en lo que respecta al glosario, se debe contemplar la persona jurídica. En cuanto a las zonas comunes, se debe revisar la delegación del administrador inicial para recibir las zonas comunes, ya que el constructor no puede ser juez y parte. A su vez, con relación al tema de medidores, la Superintendencia de Servicios Públicos ya se ha pronunciado y estos pronunciamientos se desconocen en el contenido del proyecto de Ley. Finalmente, en lo que se refiere a los Consejos de Administración, es importante incluir lo referente a las inhabilidades y el régimen sancionatorio.

Leonardo Patiño – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

Manifiesta que se referirá a un tema que genera muchas inquietudes y no es desprovisto de controversia, y es el referente al recibo de bienes comunes. El proyecto de Ley propone que el coeficiente de enajenación de venta se sitúe entre el 40% y el 60%; pero el 51% no es gratuito, ese 51% tiene como objetivo garantizar que el constructor o propietario inicial no pueda ejercer indebidamente una posición dominante en una Asamblea General de Propietarios. En ese sentido, se rechaza la modificación de este porcentaje y que sea disminuido hasta el 40%, ya que considera que se van a generar inequidades en el proceso de entrega de bienes comunes.

El segundo aspecto tiene que ver con el inciso 3 del artículo 27 propuesto, que permite que la entrega de bienes comunes generales se realice a través del administrador provisional, lo que va a desvirtuar y desbalancear el sistema de entrega de bienes comunes.

El tercer punto tiene que ver con los proyectos por etapas. Está mejor redactado el párrafo 1 del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que lo que está proponiendo el artículo 28 del proyecto.

El cuarto punto se refiere a la concordancia con los planos aprobados. Sobre este particular, considera que no hay consecuencia alguna para el propietario inicial, en caso no concordancia entre lo aprobado y lo entregado. A su vez, reitera el error conceptual del porcentaje de enajenación entre el 40% y el 60%.

Como quinto punto, manifiesta que el procedimiento de renuencia es criticable porque considera que el conflicto nace por parte del propietario y ello no es cierto. En la mayoría de los casos, las dificultades se generan por el incumplimiento, errores de diseño, errores normativos por parte de los constructores, y no, porque haya una renuencia generalizada de los propietarios a recibir los bienes comunes.

Como sexto punto, no se explica la pertinencia de un procedimiento administrativo, en el entendido que quienes participan en estos procesos son particulares.

El séptimo punto se refiere al régimen de incompatibilidades del perito. Con respecto a esto, consideran que debe aplicarse lo dispuesto en el Título III, Capítulo 1 de la Ley 1796 de 2016, que ya trató el tema de quiénes son los peritos, sus capacidades e idoneidad.

Como octavo punto, manifiesta que la certificación por parte de terceros del artículo 33 de la norma, es improcedente, puesto que las certificaciones son obligatorias, no deben entenderse como un elemento eximente de responsabilidad. Las sanciones al propietario inicial brillan por su ausencia.

Concluye señalando, que en general, en lo que tiene que ver con los bienes comunes, se enfoca la problemática en los propietarios y no en los incumplimientos del propietario inicial. Se desaprovecha la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y recibo de bienes comunes y no se describen sanciones para el propietario inicial, desconociéndose los avances que se han logrado a partir de la 1796 de 2016.

Edgard Goyeneche Muñoz – Mesa Nacional de Propiedad Horizontal

Manifiesta que se referirá de manera específica a lo referente a la entrega de bienes comunes, que se detalla entre los artículos 27 a 31 del proyecto de Ley. Con respecto al artículo 30, sobre la designación del perito, considera que esto se puede generar por dos situaciones: que la Asamblea no reciba al constructor o que el constructor no entregue. La sugerencia es precisar quién convoca y quién designa al perito. En cualquiera de los dos casos, ya sea el constructor o la Asamblea, se tendrá la facultad de designar el perito y esto debe puntualizarse.

El segundo aspecto, es que una vez el perito asuma con su tarjeta profesional la entrega de zonas comunes, se debe precisar desde dónde inicia su peritaje, incluyendo toda la trazabilidad del proceso, es decir, desde que sale la publicidad en venta, la promesa de compraventa, la escritura, los planos licenciados por parte de una curaduría, las variaciones (planos records). De igual manera, tampoco se precisa quién paga los honorarios.



En un segundo ámbito, en el tema del Sistema Nacional de Propiedad Horizontal, se sugiere que exista una amplia gama de representación por parte de lonjas, colegios de administradores que tengan personería jurídica. Hay un sin número de actores que pueden participar en este Consejo, al estilo de los Consejos de Planeación.

Diana Ruiz – Empresarios de Propiedad Horizontal ACPH

Considera que se deja de lado la propiedad horizontal comercial y mixta. Es importante que se adelante pedagogía sobre este tipo de propiedad horizontal porque los servidores públicos no tienen conocimiento de este tema.

Sobre el Régimen de sanciones, se debe clarificar si esta labor genera un riesgo social conforme al artículo 26 de la Constitución Política de 1991. Considera que se necesita un registro, pero como está redactada la norma, hay cosas que deben revisarse. De igual manera, se pregunta si las alcaldías tienen la capacidad para implementar el régimen sancionatorio.

Por otro lado, están de acuerdo en que se hable de una reforma y no una derogatoria y que en ella se incluyan las nuevas formas de desarrollos inmobiliarios.

Finalmente, sugieren revisar el tema de la vivienda turística, pues hay que tener en cuenta la normatividad urbanística.

Claudia Mera - Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

Se refieren de manera específica al artículo 126 del proyecto de Ley sobre Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Consideran que si se va a establecer un Consejo Nacional de Participación, este debe responder al ordenamiento territorial. Así, si se conforman Consejos Municipales, estos deben conformar los Consejos Departamentales y luego estos podrían agremiarse en Consejos Regionales, identificando hechos subregionales que impacten las problemáticas reales de la propiedad horizontal, las cuales podrán ser elevadas al Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, que deberá estar conformado por representantes de Consejos Regionales.

Álvaro Beltrán Amórtegui – académico

Señalará unos puntos concretos del proyecto.

En primer lugar, considera que no se puede confundir propiedad horizontal con parcelaciones. Las parcelaciones como viviendas campestres están en auge. Manifiesta que las escrituras que señalan que las parcelaciones son propiedad horizontal, adolecen de nulidad absoluta. No se puede decir con una licencia de parcelación que existe una copropiedad.

En segundo lugar, en lo referente al administrador. Manifiesta que el administrador tiene un mandato, y hay una gran cantidad de artículos que regulan el mandato, por eso no hay que



olvidar estas normas cuando se regula la figura del administrador. Agrega, que el régimen del administrador es la Ley 95 de 1890.

En tercer lugar, le alegra que no se derogue la Ley, puesto que es una de las mejores Leyes sobre la materia. A su vez, hay una copiosa jurisprudencia que la desarrolla. El gran problema actual son los reglamentos que no están actualizados conforme con la Ley 675 de 2001.

Héctor Forero Quintero – Alianza para el Progreso

Señala la importancia de la aplicación de normas que garanticen el flujo de caja. Muchas veces esta actividad se vuelve de complejo ejercicio para el administrador. Señala a su vez, que el impago origina problemas moratorios y la necesidad de iniciar procesos judiciales. Finaliza indicando que los problemas de recaudo, son originados en muchas oportunidades por la falta de preparación del administrador de la propiedad horizontal.

Por otro lado, solicita que el proyecto de Ley regule a los evaluadores y se establezcan requisitos de formación y certificación para verificar el cumplimiento de las competencias del ejercicio de la actividad.

Víctor Hugo Castro – Gerente de evaluadores e inmobiliarios PHC y Compañía Ltda

El tema de los seguros en propiedad horizontal ha creado inquietud. Actualmente, se obliga a asegurar por el valor comercial del bien, sin embargo, considera que los seguros deben ser por el valor de reconstrucción, correspondiente al 60% del valor comercial. En este 60%, está incluido el área privada y el área común.

Por otro lado, solicita se incluya la posibilidad de pago de pólizas con pago mensual porque muchas propiedades no tienen la posibilidad de sufragar en un solo pago el costo de estas pólizas.

Finalmente, con relación al Fondo de imprevistos, solicita que se autorice el uso del fondo de imprevistos para resolver los problemas de liquidez de la propiedad horizontal causadas por la morosidad en el pago de las cuotas de administración. En este caso, las cuentas por cobrar se convierten en la garantía para el fondo, pudiéndose cumplir con las obligaciones de la propiedad horizontal.

Fernando Estupiñán – Viceministerio de Turismo

Manifiesta que están interesados en el proyecto, y en ese sentido, realizarán seguimiento a su trámite. Son conscientes de la problemática que genera la vivienda turística para muchos residentes, por lo que es importante regular este tema. En esa medida, se está trabajando en la formalización turística, para ello, se requiere que la prestación del servicio se realice previo registro en el Registro Nacional de Turismo.

Señala que en el proyecto de Ley de turismo se está realizando un trabajo para formalizar las plataformas en donde se anuncian los predios que quieren servir de alojamiento turístico, y ello se complementa con esta iniciativa. La idea del proyecto, es que las



plataformas requieran el Registro Nacional de Turismo como requisito para la inscripción de inmuebles en la plataforma. Esto permite el uso del registro como una herramienta de formalización, lo cual a su vez, iría acompañado de una labor de inspección, vigilancia y control por parte de las autoridades territoriales.

En conclusión, se trata de un trabajo conjunto, en donde los dos proyectos de Ley se complementan.

Gloria Gaviria Ramos – Jefe de Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales del Ministerio del Trabajo

Se referirán de manera específica a dos artículos del proyecto: artículos 107 y 103.

Con relación al artículo 107 sobre el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, y de manera específica, el numeral 2, hay que señalar que el Marco Nacional de Cualificaciones, es liderado por Ministerio de Educación Nacional, con participación del Ministerio del Trabajo y en efecto, el Marco Nacional de Cualificación se encuentra en proceso de reglamentación, de tal manera, que hoy resulta imposible exigirse la equivalencia, pues actualmente no existe. Por otro lado, es importante señalar que esta es una competencia del Ministerio de Educación Nacional, tanto de los programas tecnológicos, como los de formación para el trabajo. Esto se debe aclarar en el artículo 107. Finalmente señala que es importante la profesionalización de la actividad del administrador pretendida en el proyecto, debido a las funciones que desempeñan los administradores.

Por otro lado, con relación al artículo 103, en lo que tiene que ver en el fomento del empleo a través del registro, la redacción parece indicar que las funciones con relación a la empleabilidad quedan en cabeza del Ministerio del Interior, cuando deben estar en cabeza del Servicio Público de Empleo. En ese sentido, se debe revisar, pues puede entrar en conflicto con la Ley 1636 de 2013.

Francisco Bedolla – Dirección de Formación Profesional del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

Manifiesta que misionalidad de la entidad está enfocada a la cualificación de todo el capital humano y el cierre de brechas en materia de productividad. Los programas de formación son muy pertinentes en el sentido que pueden brindar capacitación y formación en materia de propiedad horizontal, que al final permita una certificación del personal. Para ello se cuenta con un sistema de cualificación de 7 niveles en los que se puede fortalecer la capacidad laboral de los ciudadanos.

Se solicita configurar en la mesa sectorial las normas de competencias que a futuro otorgará esta certificación en programas que permitan profesionalizar el ejercicio de la propiedad horizontal.

Carlos Unigarro – Delegado Ministerio de Justicia y el Derecho

Manifiesta que destacan tres puntos importantes del proyecto. El primero, que el proyecto busca actualizar la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que se expidió hace 19 años.



Segundo, les parece muy interesante el uso de las TICS, sobre todo, teniendo en cuenta las nuevas circunstancias en razón de la pandemia. Finalmente, también se destaca que se incluyen medidas adoptadas vía jurisprudencia para proteger derechos de los ciudadanos.

Por otro lado, presentan algunas observaciones con relación a temas específicos. En lo que se refiere al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, consideran pertinente revisar si la publicación de las sanciones durante cinco (5) años respeta la normatividad vigente sobre Habeas Data. En cuanto al régimen sancionatorio, no se establecen los recursos a los que tendrían derecho estos administradores.

Con relación a la “multijunta” no se evidencia las razones de su creación, teniendo en cuenta las funciones de los Consejos de Administración y de las Asambleas de Copropietarios. Consideran necesario incluir un artículo sobre la responsabilidad del Consejo de Administración cuando no cumplen con sus obligaciones. En cuanto vivienda turística, se debe regular aspectos financieros, fiscales y tributarios. Igualmente, sugiere incluir MASC para la solución de conflictos y se sugiere ampliar el periodo de transición, teniendo en cuenta los costos que puede generar para los copropietarios.

Leonel Rojas Ortiz – Observatorio Social de Propiedad Horizontal

Considera acertado construir sobre lo construido. Se destacan los aspectos de recibo y entrega de bienes comunes, que es una actividad de doble vía, tanto de entrega como de recibo. Se resaltan los niveles de agrupaciones y lotes, dado que ello, no es más que reconocer una realidad y los nuevos desarrollos urbanísticos, que se complementa con el artículo referente a las “multijuntas”.

Del artículo 67 y siguientes, considera que es un buen comienzo para regular el tema de los Consejos de Administración. Sobre los artículos 101 y siguientes, se destaca la creación del Registro, pero no se comparte que se estigmatice que los problemas de la propiedad horizontal solo radican en los administradores, dado que estos problemas también se originan por parte de los consejeros y propietarios.

Del artículo 122 y siguientes sobre Inspección, Vigilancia y Control, es deseable que se corrija el mar de normatividades que hace que ninguna instancia otorgue solución a los propietarios y residentes.

Sobre el régimen comunitario, se destaca que es un componente importante que va a permitir la incidencia de la ciudadanía en estos temas.

Finalmente, con relación a las definiciones, se debe corregir que la administración de la propiedad horizontal es de carácter social y que no imparte conocimientos, sino que aplica conocimientos en la debida gestión de la comunidad. Por su parte, en la definición del administrador, se sugiere incluir a las personas jurídicas.

Víctor Manuel Pinzón – Mesa Pod Suba Oriental



Considera que hasta el momento las intervenciones han sido desde un punto de vista comercial o empresarial, pero es la comunidad el centro de la propiedad horizontal. En ese sentido, sus apreciaciones serán desde el punto de vista de la comunidad.

El Ministro de Justicia llamó a la implementación real y efectiva de los MASC, sin embargo las autoridades no los aplican. Es necesario fortalecer la intervención ciudadana para materializar la solución de las necesidades de los ciudadanos, porque a veces, en la práctica el uso de estos mecanismos termina generando más conflictos.

En cuanto a la responsabilidad de los administradores. La propiedad horizontal es una empresa que debe estar administrada por personas responsables y con conocimiento. A su vez, en la Mesa del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, es necesario fortalecer la representación con gente idónea y que lleve una representación real y efectiva.

María del Carmen Pinilla – Directora Ejecutiva de la Fundación CAE Colina

Agradece el espacio e indica que su intervención se centrará en 3 temas principales: la vigilancia, las subestaciones eléctricas y las empresas administradoras de propiedad horizontal.

En lo que respecta a la vigilancia, considera que el Estado es quien debe garantizar la seguridad, confianza y tranquilidad a los ciudadanos, sin embargo, como no se garantizan estos derechos, los copropietarios pagan el 60% de las expensas comunes para garantizar su propia seguridad. El problema de esta situación, es que hay muchos conjuntos y agrupaciones que no tienen la capacidad para asumir el costo que se impone por tarifa por parte de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad. Esto genera que la cartera de los copropietarios cada día aumente, al igual que las respectivas consecuencias, como el embargo de la propiedad. Por esta razón, considera que el tema de los conserjes debe tenerse en cuenta, regularse y permitirse en este proyecto de Ley.

En cuanto a las subestaciones eléctricas, señala que algunos conjuntos y agrupaciones, especialmente aquellos que fueron construidos hace más de 30 años, tienen una subestación eléctrica que fue puesta por los constructores en las zonas comunes, cuyo costo fue asumido por los compradores y autorizado por las empresas de energía eléctrica. Afirma, que este tema no se encuentra regulado en las normas actuales y no se aborda en el proyecto de Ley. Esta situación se vuelve problemática para las propiedades horizontales, ya que hoy en día, CODENSA afirma que las subestaciones son de su propiedad, pero si hay algún daño la empresa dice que la copropiedad es quien debe asumir el gasto.

Finalmente, en cuanto a las empresas administradoras de propiedad horizontal, señala que no se encuentran reguladas ni vigiladas, lo que ha llevado a que en sus contratos “arrodillen” a los Consejos de Administración, que no cuentan con la experiencia ni el conocimiento necesario. Estas empresas tienen un negocio redondo, ya que crean sub-empresas que proveen los servicios, por lo que ellos mismos terminan auto contratándose y cuando los Consejos se dan cuenta, ya es demasiado tarde. Agrega, que hay muchas denuncias en internet sobre estas prácticas abusivas por parte de las empresas que administran hasta



13 conjuntos a la vez. Finalmente señala que estas empresas deben ser reguladas y controladas.

Fundación CAE Colina y la Mesa POT Suba Oriental

Consideran que se debe crear una política pública sobre la propiedad horizontal, como un instrumento de planeación y acción, la cual debe ser producto de un proceso de concentración y participación de la administración, la ciudadanía, los gremios y la academia. Esta política debe ser flexible y sostenible, con enfoque de derechos humanos, género, poblacional y territorial.

Consideran que se debe crear una “Unidad Administrativa Especial de Propiedad Horizontal” como organismo rector de vigilancia y control de las propiedad horizontales, que esté adscrito al Ministerio de Vivienda. Esta Unidad deberá actuar como un tribunal disciplinario para garantizar el adecuado ejercicio de los administradores, consejos y comités, al vigilar sus acciones, omisiones y el manejo de la ética profesional. Además, deberá contar con un Consejo Técnico de Normalización y Regulación de la Propiedad Horizontal, que tenga competencia de consultoría, en donde se expidan conceptos definitivos y se puedan imponer multas, medidas cautelares y sanciones a aquellas personas naturales o jurídicas que ejerzan funciones administrativas dentro de la propiedad horizontal.

Finalmente, solicitan que se exija que los administradores de la propiedad horizontal, cuenten con la formación y profesionalización especializada en la materia.

Leonor Bazza Márquez – Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y delegada de Barranquilla en la Mesa Nacional del Propiedad Horizontal

En su intervención, expone diferentes propuestas de modificación al articulado del proyecto de Ley, las cuales se describen a continuación:

En cuanto al artículo 5 de la Ley 675 de 2001 - artículo 7, numeral 3 del proyecto de Ley, solicita aclarar que los lotes donde se construyen los proyectos deban ser previamente englobados y presentarse como un solo folio de matrícula o una referencia catastral, esto por los problemas que se presentan en el Instituto Agustín Codazzi.

En lo referente al artículo 8 de la Ley 675 de 2001 - artículo 9 del proyecto de Ley, considera oportuno adicionar que la facultad de la autoridad competente para la inscripción y registro de la personería jurídica y de los representantes legales, no le permite ejercer control de legalidad respecto de los documentos. Lo anterior, toda vez que el control de legalidad es facultad de los jueces y el atribuirse estas facultades, genera muchos problemas. Además, solicita que se establezca un silencio administrativo positivo cuando han pasado más de quince días desde la presentación de las solicitudes.



En relación con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 – artículo 40 del proyecto de Ley, recalca la necesidad de adicionar en el tema de la “solidaridad de las deudas”, que cuando las transferencias de dominio se produzcan durante un proceso ejecutivo, el adquirente a cualquier título debe asumir automáticamente la calidad de sucesor procesal del deudor. Esto, con el fin de que los nuevos adquirentes no eludan el pago de la administración o que invoquen la prescripción de la acción.

En relación con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 – artículo 14 del proyecto de Ley, considera importante aclarar que la propiedad horizontal no está sujeta a impuestos departamentales, distritales ni municipales en relación con las actividades de su objeto social. Además, se debe enfatizar que las reformas administrativas del reglamento de la propiedad horizontal se consideran un solo acto sin cuantía, para el cual no se tendrá en cuenta el número de unidades que conformen la edificación o conjunto. Esto se debe a que en muchos lugares del país, estas reformas no se pueden dar, ya se cobra una cuota por cada unidad privada, lo que resulta sumamente cuantioso e inviable para los copropietarios.

Con respecto al artículo 42 de la Ley 675 de 2001 – artículo 51 del proyecto de Ley, pide aclarar que el revisor fiscal en las asambleas no presenciales, solamente dará fe, siempre y cuando, se encuentre previamente nombrado y siempre que la realización de la reunión no pueda darse por otros medios, como audios o videos.

Finaliza su intervención diciendo que están de acuerdo con la reglamentación de la figura del administrador, pero consideran que esta no se debe hacer en la Ley 675 de 2001, sino que se debe crear un estatuto aparte que esté en consonancia con lo establecido por el Ministerio de Educación.

Horacio Jaramillo – Miembro del Consejo Territorial de Envigado

Agradece el espacio y comienza su intervención diciendo que el punto en común con las anteriores intervenciones, es la recomendación de no derogar la Ley 675 de 2001, ya que ha sido reconocida como una buena práctica a nivel internacional.

Indica que el Título IX sobre “disposiciones varias” de la Ley 675 de 2001 debe reglamentarse de una mejor forma. Así mismo, considera que es problemático quitarle la personería jurídica a este tipo de viviendas, ya que en ellas es donde más se presentan conflictos de convivencia.

Finaliza su intervención pidiendo que las conclusiones de la audiencia pública se tengan en cuenta por los Representantes a la Cámara y que no sean un homenaje a la bandera.

Eliana Restrepo – Asesoría externa de propiedad horizontal:

Manifiesta que ha identificado varios aspectos del proyecto que se deben tener en cuenta, los cuales se detallan a continuación:

En primer lugar, considera muy importante que se hayan incluido los manuales de convivencia en los estatutos del régimen de propiedad horizontal, pero solicita que no se



sostenga el quorum calificado para las reuniones, sino una mayoría simple, ya que son normas de convivencia que no necesitarían un quorum calificado del 70%.

En segundo lugar, en cuanto al tema de las carteras, manifiesta que este es un problema de las copropiedades en general, por lo que resulta importante generar un capítulo o acápite aparte que haga referencia a la gestión de cartera, el proceso o trámite que se genera, los gastos por la gestión de cobranza y los otros costos que se produzcan. Explica que esto, normalmente no se encuentra establecido en el reglamento, por lo que es necesario acudir al manual de convivencia. La problemática que se presenta, es que algunos expertos de la materia consideran que los manuales de convivencia no deberían ser oponibles porque no están sometidos al régimen de la escritura pública.

En tercer lugar, solicita establecer un ente regulador y supervisor de las propiedades horizontales y de las administraciones. De igual manera, es vital que se amplien y se especifiquen las prohibiciones a los consejos de administración y su corresponsabilidad con el revisor fiscal y contador.

En cuarto lugar, propone revisar qué se puede hacer con respecto a las modificaciones de los reglamentos de propiedad horizontal, ya que esto debe ser elevado a escritura pública y ser registradas en la Oficina de Registro con relación a cada inmueble. En ese sentido, propone que la modificación se eleve a escritura pública con respecto a la propiedad horizontal, sin necesidad de hacer el registro en cada matrícula inmobiliaria para que sea oponible a los propietarios.

En quinto lugar, en lo que respecta a las asambleas en segunda convocatoria, considera que el término de 3 días es exagerado y se deben tener en cuenta los gastos, la logística y otras implicaciones para poder llevar a cabo la reunión.

Isaac Martín - Ciudadano

La intervención se hace a través de un tercero autorizado, ya que por motivos de enfermedad se encuentra imposibilitado para hablar. Considera que la Ley 675 de 2001 y el proyecto de Ley tienen unas falencias respecto a la vigilancia de la calidad de los ascensores, escaleras eléctricas y sistemas de incendio, ya que actualmente no se hace inspección, vigilancia y control con respecto a estos elementos, lo que conlleva a que se produzcan accidentes.

Afirma que existe un desconocimiento de las normas en los conjuntos de propiedad horizontal y los residentes no saben convivir en comunidad. Hace un llamado para que se incluya una disposición que establezca que antes de firmar las escrituras públicas, se debe recibir una orientación sobre las responsabilidades propias de vivir dentro de la propiedad horizontal.

Resalta la necesidad de dar una mayor claridad en cuanto a las funciones del consejo de administración y de la administración y la responsabilidad propia de los cargos.



Finaliza señalando que se debería crear una figura de plataforma de contratación para la propiedad horizontal, como la de “Colombia Compra Eficiente”.

Juan Pimiento - Ciudadano

Agradece el espacio y comienza su intervención señalando que es muy importante que las propiedades horizontales puedan articularse con la Superintendencia de Vigilancia para el fortalecimiento de las acciones en materia de seguridad. Señala además, que en las UPZs se han presentado muchos hechos de inseguridad que están afectando a Bogotá, por lo que es necesario que las propiedades horizontales tengan un poder de gestión frente a la seguridad ciudadana y que estén articuladas con la Policía Nacional.

Resalta la importancia de poder incluir en la Ley 675 de 2001, aspectos relacionados con el uso del suelo, ya que el subarriendo está generando problemas de convivencia, sobre todo, cuando llegan personas extranjeras que no cumplen con el reglamento establecido.

Concluye su intervención diciendo que las propiedades horizontales son activos y cada propietario es dueño de una parte, en este sentido, considera que en la Ley 675 de 2001 se debe establecer una visión asociada a los estándares y el cumplimiento de las normas ISO sobre gestión ambiental y energética. También, se debería incluir una visión empresarial de las propiedades horizontales y articularlas con los entes territoriales.

María Consuelo Triana - Consejera Local de Propiedad Horizontal en Ciudad Bolívar y Delegada ante el Consejo Distrital

Agradece el espacio de participación y expone, como primer punto, la necesidad de una Superintendencia que apoye y regule lo relacionado con la propiedad horizontal. Continúa señalando, que las personas que ejercen el rol de administrador son arbitrarias y cuando las personas de la propiedad horizontal quieren acudir a una entidad para reclamar, no hay conocimiento ante quién acudir ni de las normas que regulan el tema, ya que la Ley 675 de 2001 es compleja de manejar y conocer.

En cuanto a la seguridad, afirma que la Superintendencia de Vigilancia debería permitir volver a la figura del conserje o del portero y la posibilidad que se pueda contratar de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Ley. Este es un punto fundamental para los copropietarios ya que en la seguridad se gastan alrededor del 50-60% de los recursos de la propiedad horizontal.

Otro aspecto importante es que se ofrezca una capacitación para las personas que van a comprar un inmueble en la propiedad horizontal, para que sepan qué implica vivir ahí y cuáles son las normas de convivencia. Además, considera que no hay incentivos para participar en las decisiones de la propiedad horizontal, lo cual debería incorporarse en el proyecto de Ley.

Lorena Carvajal – Administradora de propiedad horizontal

Señala frente al proyecto de Ley, que es muy importante el glosario, ya que permite tener claridad de los conceptos y hacerlos más cercanos y entendibles para las personas.

Cuestiona hasta qué punto la propiedad horizontal es privada y el por qué no recibe ningún tipo de beneficio, teniendo en cuenta, que el 74% de la población vive en propiedad horizontal y los recursos que la propiedad horizontal aporta a la economía del país. En este sentido, considera que la propiedad horizontal podría recibir algún tipo de beneficio o servicios, como los que reciben las JAC.

Teniendo en cuenta lo anterior, propone crear una secretaria de propiedad horizontal en todas las alcaldías. Finaliza, señalando la necesidad de capacitación de los funcionarios de las diferentes entidades que atienden lo relacionado con la propiedad horizontal, para que puedan guiar adecuadamente a los ciudadanos.

Néstor Hoyos – Ciudadano

Manifiesta que radicó previamente algunos aportes al proyecto de Ley en la Comisión Primera. A su vez, señala que los puntos más relevantes de su documento son los siguientes:

- La caracterización de cómo se trabaja precariamente por parte de los administradores y consejos de administración.
- La necesidad de promover la descentralización.
- Los administradores, para actuar adecuadamente, deben tener en cuenta normas como el Código Sustantivo del Trabajo y la Ley 100 de 1993.
- Se deben permitir las alianzas público-privado para los estratos 1, 2 y 3, lo que permitirá un desarrollo para las propiedades horizontales.
- La propiedad horizontal debería recibir servicios del Estado como los programas de primera infancia, los cuales se pueden adelantar en los salones comunales.
- Solicita revisar el proyecto de Ley a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial para que este no presente problemas de inconstitucionalidad.
- Aumentar el fondo de imprevistos al 2%.
- Los cuerpos de administración deben ser elegidos por periodos de 2 años, y no 1 año, ya que este tiempo no es suficiente para poder hacer la labor correspondiente.
- Los Consejos Locales deben ser mecanismos a nivel municipal y departamental.
- Sobre el control e inspección de los administradores, considera que esto no tiene que ser una carga adicional para las alcaldías, sino que debe ejercerse por parte de colegios o asociaciones.

Carlos Tobón – Ciudadano

Afirma que la Ley 675 de 2001 es benévola y que se generó sobre conceptos comerciales, pero se debe aprovechar la oportunidad para modificar algunos temas.

En relación con el proyecto de Ley, señala lo siguiente:

1. Solicita que el registro no se haga en las alcaldías, sino ante las Cámaras de Comercio.

2. Considera que los administradores de la propiedad horizontal deberían ser una persona jurídica que cuente con el respaldo de los gremios.
3. La propiedad horizontal debe aplicar las nuevas tecnologías, de tal forma, que no se exija la participación presencial en un 100% y que se eliminen las reuniones de segunda convocatoria y por derecho propio.
4. Solicita eliminar el comité de convivencia, ya que el mismo propietario no debería ser quién arregle los asuntos internos.
5. Solicita eliminar el cargo de revisor fiscal o que se opte por una figura opcional, dependiendo del tipo de propiedad horizontal.
6. Se debe aclarar en materia tributaria, que las cuotas ordinarias o extraordinarias, no están sujetas a impuesto, pero si se genera otro tipo de ingresos, si se deben pagar impuesto a la renta e IVA.
7. Todas las copropiedades deben estar exentas del impuesto de industria y comercio.
8. La responsabilidad de los miembros del consejo de administración debe estipularse y ser similar a la del administrador.
9. Deben diferenciarse los tipos de propiedad horizontal, ya que esta no es solo de tipo residencial.
10. El proyecto de Ley debería tener el trámite de una Ley estatutaria y no ordinaria, esto evitaría muchos problemas de inexecutableidad.
11. El Ministerio del Interior es el que está llamado a armonizar la regulación con los demás ministerios, en este sentido, el proyecto de Ley debería centrarse en eso.
12. La entrega de zonas comunes no debe estar dentro de los reglamentos de la propiedad horizontal, ya que esto corresponde a las obligaciones del constructor.
13. Determinar que el cobro de cartera debe tener un cobro expedito y preferencial.
14. En cuanto a las Leyes territoriales, estas deben tener mayor énfasis.
15. Se debe tener en cuenta que la propiedad horizontal se convirtió en un aspecto importante en el manejo de la convivencia y de las personas, por lo que la idoneidad del administrador no se puede determinar por un reglamento o la Ley.

Eve Polaco Becerra – Ciudadano

Agradece el espacio y menciona que se va a referir a lo que considera un vacío legal en el párrafo 2 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, referente a la idoneidad del administrador de la propiedad horizontal. Frente a este tema, propone que apoyados en el Subsistema Nacional de Calidad desarrollado por Colombia y a través del organismo de acreditación ONAC y de los organismos de evaluación correspondientes, se haga una certificación sobre la competencia e idoneidad del administrador con base en la norma ISSO 17024. Con esto, se podrá obtener una certificación, la cual tendrá validez en otros países de latinoamérica, al demostrar la idoneidad a través de la formación, capacitación y de la experiencia.

Juan Diego Diaz – ASISPRO

Comienza su intervención indicando que la situación que hemos vivido con la pandemia, ha demostrado que existen varias fallas o vacíos en la Ley 675 de 2001, especialmente, en lo relacionado con el artículo 44, sobre la asistencia de la totalidad de los propietarios a las reuniones, ya que esto restringe la participación ciudadana. En ese sentido, se debe modificar la obligación de la asistencia del 100% de los copropietarios.



Por otro lado, afirma que es sumamente necesario que el reglamento de la propiedad horizontal esté vinculado con un manual de convivencia que tenga contempladas unas sanciones y que autorice a los consejeros o administradores, imponer multas, cuando se incumple lo establecido.

Beatriz Helena García – Ciudadana

Lamenta que en las propiedades horizontales no se tiene en cuenta el arduo trabajo y el amor a la labor que tienen los administradores. Por otro lado, le parece importante que exista la posibilidad de denunciar las malas praxis de algunos administradores.

Otro punto a considerar, es el de regular las tarifas de los honorarios de los administradores, ya que esto se está convirtiendo en una competencia que solo evalúa los títulos y grados, pero no tiene en cuenta que esas personas están administrando varias propiedades al tiempo, lo cual sin duda, limita o condiciona la cantidad de tiempo que le pueden dedicar a la propiedad horizontal.

Finaliza señalando que es muy importante que el administrador sea nombrado por la asamblea, dado que hay muchos consejos de administración, conformados por personas de la misma familia y esto puede condicionar o limitar las decisiones que se tomen.

Teresa Leyva – Ciudadana

Manifiesta su preocupación, con relación a las pocas ayudas brindadas a la propiedad horizontal durante la pandemia, ya que solo se dieron tres meses de plazo para pagar la cuota de administración, por lo que considera que no hubo un cambio o beneficio significativo para los copropietarios.

Por otro lado, considera necesario tener en cuenta que en la Ley 675 de 2001 se establecen unos parámetros para poder aplicar lo relacionado a la participación de los copropietarios, sin vulnerar sus derechos.

A su vez, no está de acuerdo con las asociaciones, ya que cobran sumas de dinero que terminan saliendo de la cuota de administración y sobre las que se no tiene control alguno, a pesar de estar captando dinero.

De igual manera, no considera que la propiedad horizontal deban registrarse en la Cámara de Comercio, sino ante las alcaldías, ya que estas son las encargadas de vigilar los recursos.

Finalmente, señala que otro tema a tener en cuenta, son las propiedades bifamiliares que no tienen administración, porque no hay zonas comunes, así como los tipos de propiedad horizontal no residenciales, que requieren de una regulación particular y clara.

María Gladys Arena – Tecnóloga en administración de propiedad horizontal



Su intervención comienza afirmando que las copropiedades no deberían escoger a amigos para la administración, sino que la escogencia debería estar basada en criterios objetivos como la idoneidad y formación.

En cuanto a los honorarios que reciben los administradores, afirma que las empresas administradoras no deberían pagar por contrato, sino por la cantidad de copropiedades que se administra, ya que se está precarizando el trabajo.

Finaliza resaltando la necesidad de dar capacitaciones y formaciones a los copropietarios para que sepan cómo funciona el régimen de propiedad horizontal y cómo tener una buena convivencia. Además, considera oportuno que exista un ente regulador que se encargue de vigilar a la propiedad horizontal.

Nancy Yaneth Espinoza – Consejo Administrador de propiedad horizontal de la localidad de Usaquén

Comienza resaltando la importancia de la idoneidad y profesionalización del administrador. Considera injusto que al administrador se le den tantas facultades y no se tenga en cuenta la responsabilidad que tienen en el marco de su ejercicio. En este sentido, indica que esta reglamentación puede servir para que se identifique al administrador como un profesional o un gerente en donde también se le reconozca la experiencia en el ejercicio del cargo.

Luz Dary Cárcamo – APH SAS Barranquilla

Agradece el espacio de participación e indica que apoya la iniciativa. Afirma que desde la compañía que representa, se solicita dar mayor participación a los copropietarios. Por otro lado, consideran que la formación a los copropietarios en materia de propiedad horizontal, disminuiría los problemas de convivencia.

Finalmente, señala que apoya la noción de considerar a los administradores de la propiedad horizontal como gerentes de las comunidades.

Germán Bulla - Ciudadano

Manifiesta que tiene profunda molestia e incomodidad por la audiencia que se organizó, ya que si bien se ha dado un espacio de participación, solo han intervenido 3 ciudadanos que son propietarios, los demás intervinientes han sido asociaciones y agremiaciones que no están pensando en una política pública. Esta molestia se deba a que no considera que sea una actitud generosa con la ciudadanía, que aporta en gran medida a la economía del país.

Afirma que hay más de 400,000 empleos que se generan solo en Bogotá gracias a la propiedad horizontal, pero el IDPAC no ha sido capaz de establecer una política pública en la materia. En esta medida, critica las diferentes acciones que se han llevado a cabo para lograr crear una política pública, pero que no han tenido resultados favorables. Cuestiona la necesidad de tener consejos locales, si estos no tienen un horizonte, un frente organizado y temático para tomar decisiones de lo que la ciudadanía necesita.



Respecto a la propuesta de tener una entidad que cuente con la representación de los diferentes sectores, considera que no funcionaría ya que no hay institucionalidad y pone como ejemplo, el no actuar de la Fiscalía frente a las denuncias que se ponen contra los administradores.

Finaliza pidiendo que se cree una mesa técnica y se suspenda el proceso apresurado para aprobar esta iniciativa, ya que en esta mesa, se podrá hacer un estudio serio del tema.

Gustavo Bustamante – Administrador de propiedad horizontal

Agradece el espacio de participación e indica que se referiría a algunos puntos desde la visión de administrador de propiedad horizontal de diferentes estratos. En primer lugar, indica que se habla de la virtualidad, sin tener en cuenta que hay personas que no saben leer ni escribir, que no tienen teléfono o que las administraciones no cuentan con el presupuesto para poder implementar este tipo de mecanismos. Por eso, se deben evaluar estas medidas pensando en los diferentes estratos y regiones del país.

En segundo lugar, considera que el proyecto de Ley presenta un desbalance entre las exigencias que se le piden al administrador y las exigidas a los copropietarios. Por un lado, al administrador se le exige tener idoneidad y experiencia para ejercer el cargo, y por el otro lado, no se regula lo correspondiente a la responsabilidad de los propietarios sobre la participación y el conocimiento de las reglas para tener una adecuada convivencia.

Así mismo, afirma que los consejos de administración muchas veces están arreglados, porque hay personas que pueden estar años en esos cargos y no existe regulación alguna sobre la participación de los copropietarios.

En cuanto a la vigilancia, resalta que la mayor cantidad del presupuesto va dirigida a cubrir este servicio y otro porcentaje al aseo, lo que lleva a que no exista presupuesto para el mantenimiento. Pone como ejemplo, que hay lugares en donde muchas constructoras no entregan los inmuebles en el estado adecuado y la propiedad horizontal tiene que invertir mucho dinero en hacer las reparaciones correspondientes, sin lograr que la constructora o las entidades cumplan con sus obligaciones.

Finaliza afirmando que el proyecto de Ley no tiene en cuenta a la población vulnerable, por lo que solicita que se tenga en cuenta a esta población, y se adopten medidas que se ajusten a su realidad.

Santander Barraza – Colegio de Administradores de la Propiedad Horizontal de Barranquilla

Considera que el gran problema que existe en la propiedad horizontal, es la falta de conocimiento sobre las normas que la regulan, lo que ha llevado a que esta capacitación y formación recaiga en los administradores, sin que sea una de sus funciones.

Considera pertinente que en la Ley se incluya la obligatoriedad de capacitación y formación para las personas que comiencen a vivir en una propiedad horizontal, es decir, se deben establecer procesos formativos para la adquisición de la vivienda.



Por otro lado, sobre la idoneidad de los administradores, considera que se debe exigir la formación técnica del administrador. Finaliza afirmando que se debe crear un Comité de Ética que se encargue de sancionar las actuaciones inadecuadas.

Yaneth Zuleta – FENALCO Antioquia

Manifiesta que entiende la necesidad de ajustar la regulación vigente a las necesidades que se presentan en la actualidad, como la incorporación de mecanismos que permitan la virtualidad. Cuestiona si es necesario o no expedir una nueva norma que regule la materia, o si es mejor adecuar la existente para actualizarla y darle mayor dinamicidad.

Respecto al proyecto de Ley, le preocupa que la iniciativa se centra en la regulación de la propiedad horizontal de uso residencial, dejando por fuera los otros tipos que existen, cuyas necesidades no podrán resolverse, por ejemplo, los centros comerciales que son un gran motor en la economía del país y polos de desarrollo. Finaliza señalando que estas propiedades horizontales se convierten en reales empresas que tienen necesidades particulares y esto debe regularse.

Gerardo Duque - Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal

Agradece el espacio que se brinda y comienza su intervención refiriéndose a algunos artículos del proyecto de Ley:

Con relación al artículo 5, le parece muy acertado lo referente al uso de las tecnologías de información, ya que responde a las adecuaciones que exige la realidad que se está viviendo. Sin embargo, considera que se puede establecer que las administraciones de las copropiedades de estrato 1, tengan una cobertura gratuita de internet, lo cual se puede articular con el Ministerio de Tecnologías.

Con respecto al artículo 18, afirma que el revisor fiscal no hace parte de la administración, ya que es una figura neutral y de control, de acuerdo con los conceptos de la Corte Constitucional sobre la materia.

Con relación al artículo 22, parágrafo 3, pone de presente que esta disposición sería un error, ya que ahondaría y generaría nuevos conflictos de convivencia. De igual manera, afirma que ya existe la figura de conjunto mixto que regula el aspecto comercial.

Mauricio Rodríguez Gaitán – Ciudadano

Señala en su intervención diferentes aspectos, los cuales se describen a continuación:



En primer lugar, considera que la Ley 675 de 2001 no debe derogarse, sino actualizarse y que debe estar acorde con las otras normas que regulen la materia, la jurisprudencia y demás reglamentación que existe.

El objetivo principal de esta reforma debe ser atender las necesidades de los propietarios, que se ven reflejadas en las múltiples acciones de tutela que se han interpuesto.

Pone de presente la gran dificultad de acudir al litigio para impugnar las decisiones que se tomen, ya que este proceso puede durar 2 años o más, dando lugar a hechos cumplidos, en donde no será posible retroceder las actuaciones.

Menciona frente al cobro de cartera, que este se puede hacer mediante el proceso monitorio.

Considera que hay muchos temas que podrían tener una solución, si existiera un ente gubernamental con funciones de vigilancia, inspección y control respecto de la actuación de los órganos administradores.

Termina su intervención, señalando que hay varios artículos que necesitan una reglamentación, estos son: 7, 15, 30, 33, 50, 52 y 56.

Darío Fernando Andrade – Ciudadano

Comienza su intervención aclarando que hablará sobre la inclusión de las nuevas tecnologías de la información en la reforma a la Ley 675 de 2001. Afirma que estas han sido el elemento de transformación durante este tiempo de pandemia y que han sido fundamental para lograr una mayor unión y participación ciudadana.

Frente a las nuevas tecnologías de la información explica que el desarrollo es muy avanzado y que en la actualidad se habla sobre el concepto de “Smart city”. Además, indica que la eficacia, eficiencia y efectividad son pilares de la gestión en donde se debe incorporar los tipos de herramientas que existen y la modalidad en la que se pueden utilizar. Sin embargo, considera que es un desacierto el uso de las tecnologías gratuitas ya que baja la competitividad.

Así mismo, considera que la comunicación es una de las grandes falencias en los procesos de las propiedades horizontales y este factor es muy importante en la gestión y el liderazgo que se requiere por parte de los administradores.

Termina su intervención señalando que en la exposición de motivos se habla sobre la importancia del uso de estas tecnologías y sobre la gradualidad en su implementación, pero se podría concluir que el uso de estas serán un saludo a la bandera por la falta de precisión y claridad que se debe dar respondiendo a las necesidades del siglo XXI.

Darío Fernando Andrade - Smart management

La intervención se centró en la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, partiendo de las plataformas tecnológicas como elemento transformador y necesario, que han logrado en la pandemia propiciar la unión y la participación ciudadana.

Por otra parte, se llama la atención en el uso de programas y plataformas con todas sus funciones, es decir en su versión pro, con el propósito de obtener una mejor gestión y despliegue.

Considera que en el articulado del proyecto, cuando se habla del uso y la apropiación de las tecnologías de la información y comunicación, no hay claridad suficiente y hace falta la precisión en términos concretos de tiempo, modo y lugar.

León Muestein - Ciudadano

La intervención va dirigida en dos partes. En primer lugar, en cuanto a los seguros en la propiedad horizontal, descritos en el artículo 80, señala que estos se refieren a pólizas que cubren a la propiedad en caso de terremoto e incendio y son obligatorios; no obstante, en la realidad, en Colombia solo entre el 20% y 30 % de las propiedades horizontales están aseguradas, poniendo en gran riesgo a los administradores y propietarios. Por ello, se debe hacer énfasis en que las aseguradoras expidan de manera expedita estas pólizas y se sugiere que se cree el SOIT (Seguro obligatorio de incendio y terremotos) para las copropiedades que no puedan acceder a una póliza.

En segundo lugar, se debe prestar atención a la cartera y darle un tratamiento especial, porque es el rubro que más afecta a la propiedad en su patrimonio.

Lorena López - Administradora de Antioquia

Considera que es importante reconocer que el manejo de la propiedad horizontal en las regiones es diferente, porque no hay apoyo y asesoría adecuado por parte de los funcionarios de las alcaldías, ya que estos no están capacitados. De igual manera, las constructoras muchas veces no están siendo reguladas y esto termina siendo un problema para los administradores. Por estas razones, es urgente hacer realidad este proyecto.

Martha Lucia Musus - Ciudadana

En la intervención se realizaron una serie de recomendaciones: 1) Cuando se habla de idoneidad, se deben tener en cuenta también las normas técnicas sectoriales 602 y 05, para que sean implementadas; 2) Se debe revisar la prescripción y el régimen de protección del patrimonio en familia, para que este no genere inconvenientes en el recaudo de cartera en los estratos bajos; 3) Establecer tarifas para el servicio de vigilancia en los estratos 1, 2 y 3, ya que la Ley 70 del 2002 no lo hace; 4) Se sugiere crear un centro de asesoría en propiedad horizontal, encabezado por el SENA. De igual manera, sería ideal que en las universidades se creara una cátedra en derecho y contabilidad en propiedad horizontal; 5) Se sugiere que los funcionarios que realizan la inspección, vigilancia y control tengan un certificado de idoneidad para un control efectivo y 6) No es aconsejable que el registro se efectúe en la Cámara de Comercio, ya que las propiedades horizontales son entidades sin ánimo de lucro, en cambio se puede generar un registro independiente, que a su vez pueda atender los inconvenientes originados en las propiedades.

Carmenza Quiroz - Habitante de la Ciudadela Nueva Occidente de Medellín

Las viviendas VIS y VIP no están contempladas ni en la Ley 675 de 2001 ni en el proyecto de Ley que pretende modificarla. Por ello, se hace un llamado a que se tengan en cuenta las dinámicas sociales, económicas y culturales especiales de este tipo de viviendas y sus particularidades sean atendidas en el proyecto.

Diego Mauricio Sierra - Ciudadano

Resalta como puntos importantes del proyecto, que se modifique, y no, que se derogue la norma actual; la implementación de las tecnologías de la información y las comunicaciones y el registro de los administradores que llevará a la profesionalización de estos.

Por otro lado, llama la atención sobre tres puntos: 1) La entrega de las zonas comunes a los administradores provisionales; 2) el cambio de términos en el proceso de impugnación de actas de la asamblea dispuesto en el artículo 58 del proyecto, que no es el mismo que el establecido en el Código General del Proceso y 3) el problema con el quórum calificado del 70 %, ya que en propiedades de gran volumen, es imposible reunir este quórum.

Pablo Emilio Vega - Ciudadano

Propone cuatro temas: en primer lugar, tener en cuenta todas las Leyes, decretos y jurisprudencia (360 en total), para la construcción del proyecto de Ley; en segundo lugar, la ubicación de los proyectos en los municipios, ya que se están construyendo cerca de plantas de tratamiento de aguas; en tercer lugar, solicita revisar el tema de la idoneidad, porque el gobierno no ha establecido bajo qué parámetros será y esto produce inconvenientes y por último, el establecimiento de la tabla de honorarios para los administradores.

Felipe Vargas - Miembro de un Consejo de Administración

Manifiesta que el proyecto también debe tener en cuenta la figura del revisor fiscal, el cual tiene responsabilidades. Por otro lado, debe regularse el manejo de los datos públicos por parte de las empresas de vigilancia, que tienen acceso a estos sin control y restricción.

Carlos Abisambra - Ciudadano

En su intervención señala algunas cuestiones prácticas que en su concepto, serían importantes revisar en el proyecto de Ley, como lo son: 1) la exclusión del cuatro x mil a las cuentas bancarias de propiedades horizontales y la gratuidad de servicios en las entidades financieras, 2) la creación de un formato más expedito de paz y salvo para hacer la transferencia de dominio y 3) la creación de un mecanismo para no generar una modificación costosa de los reglamentos, de manera que sea de forma automática, sin reforma a los reglamentos de propiedad horizontal.

Jorge Enrique Hernández - Consejero Distrital de Propiedad Horizontal

Considera que resulta fundamental la decisión de modificar/actualizar la Ley 675 de 2001. Por otro lado, manifiesta que uno de los aspectos claves que se deben tener en cuenta es



el fortalecimiento del SENA para que haga capacitaciones a nivel nacional. El Sena es un instituto que tiene la capacidad académica, para dar cursos, diplomados y en especial, podría dar la certificación de idoneidad a los administradores de forma gratuita. La gratuidad va ayudar a no crear ofertas de alto costo y sin parámetros. En suma, es necesario capacitar a todos los actores de la propiedad horizontal, para evitar muchos problemas y que se permita la homologación de materias.

Cesar Augusto Mogollón

Manifiesta que hay una gran necesidad en establecer estadísticas sobre la propiedad horizontal en Colombia, que aportarían a la estructuración del proyecto, como el aporte de la propiedad horizontal al PIB, la tasa de empleo, la tributación, etc. Se sugiere realizar un banco de datos sobre las propiedades horizontales.

Otros aspectos que se resaltaron fueron la creación de normas de procedimiento específico para las viviendas VIS y VIP.

Por otro lado, manifiesta que debe revisarse la connotación de entidad sin ánimo de lucro de la propiedad horizontal y la desafortunada elección de asignar la inspección, vigilancia y control a las entidades territoriales, en lugar de las superintendencias, que en su concepto, están en la capacidad de hacerlo.

Jackelin Gil Rey - Administradora y contadora

Considera que hay que exigir idoneidad a los integrantes del consejo de administración, ya que deben tener conocimiento de las normas y armonizar lo consignado en las asambleas. También, se debe tener en cuenta las pequeñas propiedades horizontales frente a temas como los poderes y las tarifas del sistema de vigilancia.

Raquel Agudelo B&C Alta Gerencia

En su intervención señaló una serie de recomendaciones para el articulado y el proyecto en general, las cuales son: 1) la aclaración de las facultades de los funcionarios de las entidades territoriales; 2) la ausencia de reglamentación (decretos reglamentarios) por parte del gobierno; 3) la falta de regulación de los consejos de administración (co administran); 4) la necesidad de regular los tipos de propiedades horizontales; 5) la regulación de las empresas de vigilancia frente al tema de valores y tarifas, teniendo en cuenta el número de unidades y el estrato. En ese sentido, se aconseja en el artículo 107, que la acreditación sea de mínimo 2 años. 6) se pregunta si el Ministerio del Interior ya tienes planes de reglamentar el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y 7) solicita que se mantenga el artículo 43 de la Ley 675 de 2001, donde se exonera a la propiedad horizontal del pago de impuestos nacionales y de industria y comercio.

Hernando Carrillo - Ciudadano

Considera que se debe tener como punto central la convivencia pacífica en las propiedades horizontales, las acciones que se hagan irán dirigidas a mejorar esta materia, por ello es necesario que el Estado genere un tipo de sostenibilidad para las propiedades VIS y VIP;

se unifiquen todas las normas alrededor del proyecto de Ley; se analice la forma de construir políticas públicas alrededor de la propiedad horizontal y para finalizar, manifiesta que sería muy importante priorizar las dificultades para cobrar las carteras.

VIII. PLIEGO DE MODIFICACIONES

En virtud de la participación ciudadana, las proposiciones recibidas y el texto aprobado en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, se presenta a continuación el pliego de modificaciones al proyecto de Ley.

<p>TEXTO APROBADO EN LA COMISIÓN PRIMERA DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 CÁMARA</p>	<p>TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE EN LA PLENARIA DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 CÁMARA</p>
<p>“POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA”. EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA:</p>	<p>Sin modificaciones</p>
<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p>	<p>Sin modificaciones</p>
<p>Artículo 2°. Adiciónese el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.</p>	<p>Artículo 2°. Adiciónese Modifíquese el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Objeto. La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.</p>

	<p>Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.</p>
<p>Artículo 3°. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:</p> <p>1. Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.</p> <p>2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</p> <p>3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.</p> <p>4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común. Se</p>	<p>Artículo 3°. Modificar Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:</p> <p>1. Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.</p> <p>2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</p> <p>3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.</p>

entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.

5. Autonomía de la voluntad privada.

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

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

7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.

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

9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la

4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común.

Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.

5. Autonomía de la voluntad privada.

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

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

7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes.

Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.

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

propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.

10. Derecho de petición: Las copropiedades materializarán el Derecho Fundamental de Petición establecido en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto canales de comunicación accesible y disponiendo de respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, disponiendo de una respuesta dentro de los términos dispuestos en la Ley.

11. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

12. Protección y bienestar animal. Las propiedades horizontales deben garantizar en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Por ende, deben exigir a los propietarios y tenedores de animales domésticos que cumplan su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la constitución y la Ley.

13. Propiedad y tenencia de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Por ende, las propiedades horizontales no podrán establecer normas que prohíban o

9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.

10. Derecho de petición Información. Las copropiedades materializarán el derecho fundamental de petición establecido consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto, canales de comunicación accesibles y disponiendo de profiriendo respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, disponiendo de una respuesta dentro de los términos dispuestos en la Ley.

11. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

~~**12. Protección y bienestar animal.** Las propiedades horizontales deben garantizar en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Por ende, deben exigir a los propietarios y tenedores de animales domésticos que cumplan su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la constitución y la Ley.~~

132. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la

<p>limiten la propiedad y tenencia de animales domésticos, más allá de las disposiciones legales que regulen la materia. No se podrá sancionar a ningún copropietario por la tenencia de animales de compañía, ni por las manifestaciones normales de comportamientos de estos, sin embargo, sí se le podrán exigir la adopción de medidas para garantizar la sana convivencia. La aplicación de las normas propias de cada propiedad horizontal sobre este asunto deberá darse con plena observancia del debido proceso.</p>	<p><u>intimidación de las personas. Las propiedades horizontales establecerán las normas que permitan la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos, la salubridad y convivencia de los copropietarios y garanticen en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren.</u></p> <p><u>Los propietarios y tenedores de animales domésticos deberán cumplir su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley.</u></p>
<p>Artículo 4°. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones.</p> <p>Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p> <p>El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la</p>	<p>Artículo 4°. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p> <p>El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la</p>

jurisprudencia vinculante de las altas cortes.

Administración de Propiedad Horizontal. Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.

Administrador de Propiedad Horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas afines.

Agrupación de Lotes o Propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al Régimen de la Propiedad Horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo Régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes

jurisprudencia vinculante de las altas cortes.

Administración de propiedad horizontal. Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.

Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas afines aplicables.

Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel

de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.

Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.

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.

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.

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

al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.

Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.

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.

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.

Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al 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~~

encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.

Cuando el proyecto se desarrolle por etapas dicha circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva

Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.

Área total privada. Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.

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 que trata la presente Ley.

Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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

~~propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.~~

Cuando el proyecto se desarrolle por etapas dicha ~~circunstancia~~ **esta característica** deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva

Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.

Área total privada. Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.

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 que trata la presente Ley.

Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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.

Bienes comunes de uso y goce general.

Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios, en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

Bienes comunes sectorizados.

Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.

cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

Bienes comunes de uso y goce general.

Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

Bienes comunes sectorizados.

Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.

Bienes privados o de dominio particular.

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

Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Conjunto de lotes sin englobar.

Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.

En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se

Bienes privados o de dominio particular.

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

Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Conjunto de lotes sin englobar.

Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.

En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se

localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastara con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general deberán ser bienes comunes de la propiedad horizontal, o bienes que por su naturaleza deben ser bienes comunes esenciales.

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

El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley.

Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.

Decisión de contenido económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido pecuniario, a través de la cual se obliga de forma expresa a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier

localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastara con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

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

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

El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley.

Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.

Decisión de contenido económico. Determinación acogida por la asamblea de

concepto. Tal decisión deberá ser asumida de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.

Decisión de contenido no económico.

Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto.

En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos.

Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

Edificio. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantada sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes.

Expensas comunes necesarias.

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

copropietarios, de contenido ~~pecuniario~~ **económico**, a través de la cual se obliga ~~de forma expresa~~ a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser ~~asumida~~ **adoptada** de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.

Decisión de contenido no económico.

Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto.

En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos.

Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

Edificio.

Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes.

Expensas comunes necesarias.

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios

El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función.

Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Multijunta. Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los

para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función.

Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.

Cuando la presente Ley se refiera a Asamblea General de Copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la Multijunta.

Planos de propiedad horizontal. Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la construcción respectiva, autorizados por las secretarías de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno

Multijunta. Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.

Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta.

Planos de propiedad horizontal. Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la construcción respectiva, autorizados por las secretarías de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten

establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley.

Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.

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.

Propiedad horizontal de uso industrial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.

áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley.

Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.

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.

Propiedad horizontal de uso industrial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de

Propiedad horizontal de uso residencial.

Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

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.

Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industria les 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.

Propiedades horizontales por etapas.

Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.

Propiedad horizontal de uso residencial.

Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

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.

Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados 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.

Propiedades horizontales por etapas.

Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de

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

Propietario inicial. Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición.

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales.

Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los

la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa ~~vigente~~ o las etapas ya construidas.

Propiedades horizontales por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos y, en la que se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal.

Propietario inicial. Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición.

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El

coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados y los órganos de administración que componen la misma.

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.

Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.

Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.

registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales **y las sanciones ejecutoriadas impuestas a los administradores.**

Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, **los bienes comunes,** los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados **y los** órganos de administración que componen la misma **y las demás disposiciones previstas en la Ley.**

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.

Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad

Unidades Inmobiliarias. Las Unidades Inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial —POT—

Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el Reglamento de Propiedad Horizontal o la Asamblea General o Multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.

horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.

Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.

Unidades inmobiliarias. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial —POT—

Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos

	<p>a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p> <p>Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.</p>
<p>Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 3ª a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3ªº. 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.</p> <p>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.</p> <p>La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, actas de las Asambleas</p>	<p>Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3Aº. 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.</p> <p>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. <u>En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades.</u></p> <p><u>Las propiedades horizontales de vivienda VIS y VIP, no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional reglamentará su implementación, en la</u></p>

Generales y de las reuniones de los Consejos de Administración, así como de los Comités de Convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.

En la página web o en cualquier medio telemático se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.

En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.

Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.

que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la implementación.

La propiedad horizontal deberá propender por habilitar **un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático,** una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.

En la ~~la~~ **el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático,** página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.

En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.

Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso

	<p>residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p>
<p>Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de 	<p>Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de

<p>copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</p> <p>7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 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 reformar la escritura.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>9. 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 adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. 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 reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el plan de ordenamiento territorial respectivo.</p> <p>Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas</p>	<p>copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</p> <p>7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 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 reformar la escritura.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística <u>hospedaje u alojamiento</u>, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. 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 reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial <u>-POT-</u> respectivo</p> <p>Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal</p>
---	---

contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente Artículo.

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.

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la Asamblea General o la Multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

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.

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

<p>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.</p> <p>Parágrafo 5º. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</p>	<p>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, <u>salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</u></p> <p>Parágrafo 5º. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.</p>
<p>Artículo 7º. Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la 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 regulara 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.</p> <p>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</p>	<p>Sin modificaciones</p>

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.

En los casos de construcción por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal por la adición de etapas a la que hubiere lugar.

Parágrafo 1°. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se

<p>beneficia efectivamente el propietario inicial.</p>	
<p>Artículo 8°. Adiciónese el Artículo 7A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7A°. Propiedad horizontal por niveles. 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 primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.</p> <p>Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.</p> <p>El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.</p> <p>En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente.</p> <p>Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y</p>	<p>Sin modificaciones</p>

<p>podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente Ley.</p>	
<p>Artículo 9°. Adiciónese el Artículo 7B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.</p> <p>Los edificios o conjuntos que se construyan en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de convivencia, descripción de los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.</p>	<p>Sin modificaciones</p>
<p>ARTÍCULO NUEVO</p>	<p>Artículo 10°. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, **renovación o actualización** se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales **para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.**

Parágrafo 1°. La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa

	<p><u>de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.</u></p> <p>Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</p>
<p>Artículo 40-11°. Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. <p>Parágrafo 1°. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá</p>	<p>Se cambia numeración</p>

gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Parágrafo 2°. Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.

Parágrafo 3°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 4°. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes

titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.

Parágrafo 5°. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley.

Artículo 44. 12° Adiciónese el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 9A°. Exclusión de la propiedad horizontal. Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado “zonas de cesión de uso público” por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal.

El acto administrativo de exclusión, será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía.

Lo anterior, salvo los casos de cesión obligatoria de zonas con destino a uso

Artículo 44. 12° Adiciónese el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 9A°. Exclusión de la propiedad horizontal. Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado “zonas de cesión de uso público” por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios directamente afectados por la decisión de la declaratoria de “zona de cesión de uso público”, podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal.

El acto administrativo de exclusión, será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía.

<p>público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1999, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicione o reemplacen</p>	<p>Lo anterior, salvo los casos de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1999, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicione o reemplacen.</p>
<p>Artículo 12°. 13° Adiciónese un párrafo nuevo que modifica el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de vigencia anual con pagos mensuales aplicable a todas las propiedades horizontales y la posibilidad de constitución de pólizas de contenido mínimo, o en su defecto, un seguro obligatorio de incendio y terremotos, dirigidas a propiedades horizontales de estratos 1 y 2; sin que se pueda generar gastos de financiamiento por parte de las compañías aseguradoras.</p> <p>Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente Ley, susceptibles de ser asegurados.</p> <p>Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p>	<p>Artículo 12°. 13° Adiciónese un párrafo nuevo que modifica Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p><u>El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción</u></p> <p>Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto <u>de</u> los bienes comunes de que trata la presente Ley, <u>susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.</u></p> <p>Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los</p>

<p>Parágrafo 3°. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>	<p>coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p> <p>Parágrafo 3°. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>
<p>Artículo 13°. 14° Modifíquese el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.</p> <p>Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.</p> <p>Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.</p> <p>Parágrafo 3°. Los bienes privados o de dominio particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.</p>	
<p>Artículo 14. 15° Modifíquese el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 17°. 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.</p> <p>Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.</p> <p>El gravamen hipotecario dividido entre cada una de las unidades privadas correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.</p> <p>Parágrafo 1°. En todo caso, en la divisibilidad de la hipoteca se deberá garantizar que el adquirente de la vivienda solamente asuma la proporción del gravamen que corresponda a su respectivo crédito hipotecario y en ningún caso de los que sea deudor el propietario inicial y/o constructor.</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>Parágrafo 2°. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio de unidades privadas con pago de contado, deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión correspondiente a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado</p>	
<p>ARTÍCULO REUBICADO</p>	<p>Artículo 16°. Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 19A°. <u>Modificaciones a los bienes comunes.</u> En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.</p> <p>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.</p>
<p>Artículo 15°. 17° Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24°. 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.</p>	<p>Se cambia numeración</p>

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 deberán entregar total o parcialmente a la (s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

<p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>Parágrafo. En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p>	
<p>Artículo 16°. 18º Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24A°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.</p> <p>En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) 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.</p> <p>En el caso que el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>Para efectos de la entrega del sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</p>	
<p>Artículo 17°. 19° Adiciónese el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial 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.</p> <p>Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 18°. Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un numero de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</p>	<p>Artículo 18°. 20° Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un numero de bienes privados que represente por lo</p>

de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, 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 o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal y/o arquitectura, quien verificara 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, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizara la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, 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 o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada relacionada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificara 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, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizara la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia

<p>Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. 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 realizara las adecuaciones requeridas.</p> <p>Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de publica y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p>	<p>al administrador definitivo y al propietario inicial.</p> <p>Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. 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 realizara las adecuaciones requeridas.</p> <p>Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p>
<p>Artículo 19º, 21º Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Dº. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>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.</p>	
<p>Artículo 20°. 22° Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E°. Designación y régimen de incompatibilidades del perito. El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.</p> <p>Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.</p> <p>El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. 2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. 	<p>Se cambia numeración</p>

<p>3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.</p> <p>4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.</p>	
<p>Artículo 24^o, 23^o Adiciónese el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24F^o. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, certificará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza 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 acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 22^o. Adiciónese el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24G^o. 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 los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y</p>	<p>Artículo 22^o, 24^o Adiciónese el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24G^o. 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 los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y</p>

<p>Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor-Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.</p>	<p>Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.</p>
<p>Artículo 23°. Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24H°. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 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. <p>Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p>	<p>Artículo 23°. 25° Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24H°. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 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. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
<p>ARTÍCULO REUBICADO</p>	<p>Artículo 26°. Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

	<p>Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</p>
<p>Artículo 24°. Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará:</p> <p>De la Multijunta</p>	<p>REUBICADO COMO ARTICULO 32°</p>
<p>Artículo 25°. 28° Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- de la asamblea general. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin. El voto de cada propietario equivaldrá al</p>	<p>Se cambia numeración. Por técnica legislativa, en el artículo 48 de la presente Ley se concentra lo pertinente a la accesibilidad en la deliberación y votación para la población con discapacidad, generando dichas obligaciones en todos los espacios de la Propiedad Horizontal como la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Multijunta.</p> <p>Artículo 25°. 27° Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación sean o no presenciales- de la asamblea general. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin. El voto de cada propietario equivaldrá al</p>

<p>porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.</p> <p>Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.</p> <p>En caso que la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones de la Asamblea General las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>	<p>porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.</p> <p>Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.</p> <p>En caso que la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones de la Asamblea General las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>
<p>Artículo 26°. 28° Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42°. Reuniones no presenciales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 27°. 29° Modifíquese el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>Artículo 43°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.</p> <p>En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Si los propietarios o representantes de la multijunta hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.</p>	
<p>Artículo 28°. 30° Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p> <p>Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p>	<p>Artículo 28°. 30° Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p> <p>Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p><u>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</u></p>
<p>Artículo 29°. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 29°. 31° Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento en lo concerniente con las disposiciones sobre bienes y servicios comunes.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. La prohibición de destinar las unidades privadas a vivienda turística.
10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.

Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento **de propiedad horizontal** ~~en lo concerniente con las disposiciones sobre bienes y servicios comunes~~
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. La prohibición **o autorización** de destinar las unidades privadas a

<p>11. Autorización para destinar las unidades privadas residenciales a vivienda turística.</p> <p>12. Liquidación y disolución.</p> <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.</p>	<p>vivienda turística al servicio de hospedaje u alojamiento.</p> <p>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</p> <p>11. Autorización para destinar las unidades privadas residenciales a vivienda turística.</p> <p>12. Liquidación y disolución.</p> <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.</p>
<p>ARTÍCULO 24° REUBICADO</p>	<p>Artículo 24°. 32° Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará:</p> <p>De la Multijunta</p>
<p>Artículo 30°. Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49A°. 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 quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>En caso de que un representante de los que trata el inciso anterior sea una persona con discapacidad se deberá garantizar su accesibilidad a todos los espacios de deliberación y votación –sean o no</p>	<p>Se cambia numeración. Por técnica legislativa, en el artículo 48 de la presente Ley se concentra lo pertinente a la accesibilidad en la deliberación y votación para la población con discapacidad, generando dichas obligaciones en todos los espacios de la Propiedad Horizontal como la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Multijunta.</p> <p>Artículo 30°- 33° Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49A°. 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 quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>En caso de que un representante de los que trata el inciso anterior sea una persona con discapacidad se deberá garantizar su accesibilidad a todos los espacios de</p>

<p>presenciales de la multijunta. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.</p>	<p>deliberación y votación sean o no presenciales de la multijunta. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.</p>
<p>Artículo 31°. Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49B°. 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, las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 	<p>Artículo 31°. 34° Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49B°. 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, las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 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

<p>lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. <p>Parágrafo. Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.</p>	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. <p>Parágrafo. Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.</p>
<p>Artículo 32º. <u>35º</u> Adiciónese el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>Artículo 49C°. Reuniones, actas y decisiones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente Ley.</p>	
<p>Artículo 33°. 36° Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 33°. 36° Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>Artículo 51°. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 	<p>Artículo 51°. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

<p>3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p>
<p>4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.</p>
<p>5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.</p>	<p>5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.</p>
<p>6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.</p>	<p>6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.</p>
<p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>	<p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>
<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las</p>	<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las</p>

<p>mismas, sin necesidad de autorización alguna</p> <p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que senale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p> <p>14. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general,</p>	<p>mismas, sin necesidad de autorización alguna</p> <p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que senale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p> <p><u>14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al</u></p>
---	--

multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

15. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.

17. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

18. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades que se presenten en la propiedad horizontal.

20. Disponer de la respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, so pena de las sanciones legales y estatutarias respectivas.

21. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta

interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.

15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.

18. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades **y/o eventos epidemiológicos** que se presenten en la propiedad horizontal.

	<p>21. Disponer de la Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, so pena de las sanciones legales y estatutarias respectivas.</p> <p>22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta</p>
<p>Artículo 34°. Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 52°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p> <p>No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p>	<p>Artículo 34°. 37° Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 52°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p> <p>No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p>

<p>1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <p>5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se</p>	<p>1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <p>5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se</p>
--	--

<p>señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p> <p>8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</p> <p>9. Verificar que propietarios y tenedores de animales cumplan su deber de cuidado de los animales que tengan a su cargo. Así también, deberán verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección y el bienestar de los animales que en ella se encuentren.</p> <p>10. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Parágrafo 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p> <p>8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</p> <p>9. Verificar que propietarios y tenedores de animales cumplan su deber de cuidado de los animales que tengan a su cargo. Así también, deberán verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección y el bienestar y la convivencia de los copropietarios y los animales de compañía o que se encuentren en la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá notificar o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.</p> <p>40. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Parágrafo 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>
	<p>Se cambia numeración. Por técnica legislativa, en el artículo 48 de la presente Ley se concentra lo pertinente a la accesibilidad en la deliberación y votación para la población con discapacidad, generando dichas obligaciones en todos</p>

<p>Artículo 35°. Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 53°. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- del consejo de administración. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>	<p>los espacios de la Propiedad Horizontal como la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Multijunta.</p> <p>Artículo 35°- 38° Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 53°. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- del consejo de administración. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>
<p>Artículo 36°. 39° Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no</p>	<p>Se cambia numeración</p>

podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Supervisar al administrador del conjunto
2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.
7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
8. 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

<p>de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.</p> <p>9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, 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.</p> <p>Parágrafo 2°. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</p> <p>Parágrafo 3°. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble</p>	
<p>Artículo 37°. 40° Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A°. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta 	<p>Artículo 37°. 40° Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A°. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta

provisional o absoluta del administrador titular.

En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.

4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.

5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, 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.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.

Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las prohibiciones dispuestas en la presente Ley.

Parágrafo 3°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta

provisional o absoluta del administrador titular.

En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.

4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, **salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve.**

5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, 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.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.

~~**Parágrafo 2°.** Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las prohibiciones dispuestas en la presente Ley.~~

Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que

	sobre este particular adopte la asamblea o multijunta.
<p>Artículo 38°. 41° Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B°. Sanciones. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las prohibiciones dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p>	<p>Artículo 38°. 41° Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las prohibiciones faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p>
<p>Artículo 39°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la 	<p>Artículo 39° 42°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del

<p>participación en él será ad honorem.</p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.</p> <p>Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada</p>	<p>comité y la participación en él será ad honorem. <u>En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias</u></p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.</p> <p>Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un</p>
---	--

	<p>régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada.</p> <p><u>Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.</u></p>
<p>Artículo 40°. Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58A°. Manuales de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p>El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría calificada, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p> <p>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen.</p>	<p>Artículo 40°. 43° Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58A°. Manual de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses <u>con apoyo de su representante legal,</u> en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p><u>El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia.</u></p> <p>El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría calificada <u>simple,</u> sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p>

	<p>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen.</p> <p><u>Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.</u></p> <p><u>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.</u></p>
<p>ARTÍCULO REUBICADO</p>	<p>Artículo 44°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58B°. <u>Protocolo violencia intrafamiliar.</u> Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia.</p> <p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.</p>
<p>Artículo 41°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58B°. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los</p>	<p>Artículo 41°. 45° Adiciónese el Artículo 58BC a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

<p>conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.</p>	<p>Artículo 58BC. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.</p>
<p>Artículo 42°. 46º Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de las obligaciones que tengan su consagración en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas 	<p>Artículo 42°. 46º Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de las obligaciones <u>no pecuniarias</u> que tengan su consagración consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. <u>Cualquier información sensible v/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad.</u>

<p>necesarias mensuales a cargo del infractor.</p> <p>3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.</p> <p>Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>Parágrafo 2°. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>	<p>2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.</p> <p>3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.</p> <p>Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>Parágrafo 2°. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>
<p>Artículo 43°. Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 63A°. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.</p>	<p>Artículo 43°. 47° Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 63A°. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad Accesibilidad para personas con discapacidad. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el</p>

<p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Tendrán un plazo de ocho (8) años calendario contados a partir de entrada en vigencia de esta Ley para adecuar su infraestructura.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>	<p>ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. <u>Las adecuaciones deberán realizarse, en todo caso.</u> Tendrán un plazo <u>como máximo dentro de los</u> de ocho (8) años calendario contados <u>siguientes</u>, a partir de entrada en vigencia de esta Ley para adecuar su infraestructura.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>
<p>Artículo 44°. Adiciónese el artículo 76A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 76A. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de las autoridades internas -sean o no presenciales- de las unidades inmobiliarias cerradas. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p>	<p>Artículo 44°. 48° Adiciónese el artículo 76A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><u>Artículo 76A. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación.</u> Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas <u>en condición de</u> con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de <u>la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera</u> de las autoridades internas -sean o no presenciales- de las unidades inmobiliarias cerradas. <u>la propiedad horizontal.</u> Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p>

	<p><u>En caso tal que la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</u></p>
<p>Artículo 45°. Deróguese el artículo 86 de la Ley 675 de 2001</p>	<p>Se elimina</p>
<p>Artículo 46°. 49° Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>DISPOSICIONES VARIAS</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 47°. 50° Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO II</p> <p>Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.</p>	<p>Artículo 48°. 51° Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.</p>

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

Las inscripciones y consultas de ofertas laborales y, consultas de registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

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 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.

Parágrafo 3º. 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.

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La **solicitud, inscripciones y consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores** y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

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 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, **incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.**

Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo

<p>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.</p>	<p>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 opera <u>inscripción del registro de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.</u></p> <p>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.</p>
<p>Artículo 49°- 52° Adiciónese el Artículo 89 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 89°. Protección de datos. Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el administrador del Registro Único</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 50°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, 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</p>	<p>Artículo 50°. 53° Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, 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</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><u>Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores, sus anotaciones y ofertas laborales o de prestación de servicios.</u></p>
<p>Artículo 51°. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91°. Reglamentación. 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.</p>	<p>SE REUBICA EN EL ARTICULO 63°</p>
<p>Artículo 52°. 55° Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 92°. Postulación de vacante. Por decisión de la asamblea o del consejo de administración cuando lo hubiere, se podrá postular en la plataforma del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la vacante al cargo de administrador de propiedad horizontal con el perfil requerido y la información que para el caso el administrador del registro único considere necesaria suministrar.</p> <p>A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para verificar, elegir y reportar</p>	<p>Artículo 52°. 54° Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 921°. Postulación <u>Publicación</u> de vacante. Por decisión de la asamblea o del consejo de administración, cuando lo hubiere, se podrá postular <u>publicar</u> en la plataforma d <u>en</u> el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, la vacante <u>las ofertas</u> al cargo de administrador de propiedad horizontal, <u>incluyendo</u> en el perfil requerido y la información que para el caso el administrador del Registro Único considere necesaria suministrar.</p>

<p>los perfiles de los administradores inscritos en el Registro Único, así como eliminar la postulación una vez sea suplida la vacante.</p> <p>La inscripción y consulta de vacantes estará exenta de pago.</p>	<p>A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para verificar, elegir y reportar los perfiles de los administradores inscritos en el Registro Único, así como eliminar la postulación publicación, una vez sea suplida la vacante.</p> <p>La inscripción y consulta de vacantes ofertas estará exenta de pago. será gratuita.</p>
<p>Artículo 53°. 55° Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 932°. Inscripción. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.</p> <p>En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 54°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y 	<p>Artículo 54°. 56° Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 943°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y

desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en esta área, o ser profesional de administración de empresas.

Parágrafo. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes doce (12) meses, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo cinco (5) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Artículo 55°. Adiciónese un numeral al Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta Ley serán

desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en esta área **materia turística**, o ser profesional de administración de empresas **o afines.**

Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes ~~doce (12) meses~~ **dos (2) años**, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo ~~cinco (5)~~ **dos (2)** años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso de que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos. De ello, se deberá dejar constancia al momento de la inscripción.

Artículo 55°. 57° Adiciónese un numeral al **el** Artículo ~~954~~ a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 954°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta Ley serán

calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.
3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.
4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.
5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado danos y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.
6. No responder los derechos de petición de manera clara, de fondo y dentro de los tiempos dispuestos en la Ley

Son infracciones graves:

1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior literal e).
2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.

calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.
3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.
4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.
5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.

~~6. No responder los derechos de petición de manera clara, de fondo y dentro de los tiempos dispuestos en la Ley~~

Son infracciones graves:

1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior ~~literal e).~~ **numeral 5º.**
2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.

<p>Son infracciones leves:</p> <p>No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del Artículo 51 de la presente Ley.</p>	<p>Son infracciones leves:</p> <p>No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.</p>
<p>Artículo 56°. 58° Adiciónese el Artículo 965 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 965°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.</p> <p>Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.</p> <p>Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.</p> <p>Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 57°. 59° Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 976°. 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.</p> <p>Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>sistema de Inspección, Vigilancia y Control.</p> <p>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.</p>	
<p>Artículo 58°. 60° Adiciónese el Artículo 987 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 987°. Legitimidad en la causa activa. Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal.</p> <p>La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal.</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 59°. 61° Adiciónese el Artículo 998 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 998°. Legitimidad en la causa pasiva. Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>Artículo 60°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 100°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.</p> <p>Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.</p> <p>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace.</p>	<p>Artículo 60°, <u>62°</u> Adiciónese el Artículo 400 <u>99</u> a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 40099°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.</p> <p>Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.</p> <p>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, <u>sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.</u></p>
	<p>Artículo Reubicado</p> <p>Artículo 51°, <u>63°</u> Adiciónese el Artículo 100 <u>100</u> a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91<u>100°</u>. Reglamentación. 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.</p>

<p>Artículo 64º 64º Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO III</p> <p>Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 62º. Adiciónese el Artículo 109 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 109º. Inspección, Vigilancia y Control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su</p>	<p>Artículo 62º. 65º Adiciónese el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 1091º. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su</p>

<p>conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción, en una actividad</p> <p>En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia y participación ciudadana. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.</p> <p>Parágrafo. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p>	<p>conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción, en una actividad</p> <p>En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, y participación ciudadana <u>y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la propiedad horizontal.</u> En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.</p> <p>Parágrafo 1°. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p> <p><u>Parágrafo 2°. Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal.</u></p>
<p>Artículo 63°. 66° Adiciónese el Artículo 102 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 1402°. Autoridad doctrinal. El Ministerio del Interior tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. 	<p>Se cambia numeración</p>

<ol style="list-style-type: none"> 2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. 3. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. 4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia. 	
<p>Artículo 64°. 67° Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPITULO IV</p> <p>Régimen comunitario</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 65°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 111°. Fomento de la participación en la Propiedad Horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p>	<p>Artículo 65°. 68°. Adiciónese el Artículo 103 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 14403°. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p>

	<p><u>Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.</u></p>
<p>Artículo 66°. 69°. Adiciónese el Artículo 11204 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 112°. 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.</p> <p>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. Estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Cambia numeracion y lo pertinente a la paerticipacion de las personas con discapacidad se recoge en el articulo 71</p> <p>Artículo 66°. 69°. Adiciónese el Artículo 104 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 11204°. 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.</p> <p>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. Estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

<p>y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.</p>	<p>y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.</p>
<p>Artículo 67°. 70° Adiciónese el Artículo 14305 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 113°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p> <p>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los escenarios de deliberación y decisión del</p>	<p>Cambia numeracion y lo pertinente a la paerticipacion de las personas con discapacidad se recoge en el articulo 71°</p> <p>Artículo 67°. 70° Adiciónese el Artículo 105 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 14305°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p> <p>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los escenarios de deliberación y decisión del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal.</p>

<p>Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Se deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p>	<p>Se deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p>
<p>ARTÍCULO NUEVO</p>	<p>Artículo 71°. Adiciónese el Artículo 106 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 106. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.</p>
<p>Artículo 68°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO V</p> <p>De la vivienda turística</p>	<p>Artículo 68°, <u>72°</u>. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO V</p> <p>De la vivienda turística los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal</p>
<p>Artículo 69°. Adiciónese el Artículo 114 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 114°. De la vivienda turística. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.</p> <p>Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales</p>	<p>Artículo 69°, <u>73°</u>. Adiciónese el Artículo <u>14407</u> la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo <u>14407°</u>. De la vivienda turística los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitida<u>os</u>, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán</p>

<p>2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.</p>	<p>autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.</p> <p>Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.</p>
<p>Artículo 70°. Adiciónese el Artículo 128 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 128°. Incumplimiento a las normas en la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje en viviendas y copropiedades. La Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con las reglas del debido proceso, conocerá y tramitará las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de alojamiento y hospedaje, sea en viviendas, apartamentos turísticos o en cualquier edificación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo anterior, con la reglamentación sobre la materia, así como de las presuntas violaciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.</p>	<p>Artículo 70°. 74°. Adiciónese el Artículo 12808 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 1208°. Incumplimiento a las normas en la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje en viviendas y copropiedades. La Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con las reglas del debido proceso, conocerá y tramitará las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de alojamiento y hospedaje, sea en viviendas, apartamentos turísticos o en cualquier edificación, de acuerdo con lo establecido en esta Ley en el artículo anterior, con la reglamentación sobre la materia, así como de las presuntas violaciones a los derechos de los derechos usuarios de dichos servicios.</p>
<p>Artículo 74°. 75° Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Disposiciones finales</p>	<p>Se cambia numeración</p>
<p>Artículo 72°. 76° Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se cambia numeración</p>

<p>Artículo 1209°. Parcelaciones. Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas</p>	
<p>ARTÍCULO NUEVO</p>	<p>Artículo 73°. 77°. Adiciónese el Artículo 110 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><u>Artículo 110°. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.</u></p> <p><u>La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.</u></p>
<p>Artículo 73°. Adiciónese el Artículo 110 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 130°. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.</p>	<p>Artículo 73°. 78°. Adiciónese el Artículo 111 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 13011°. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.</p>

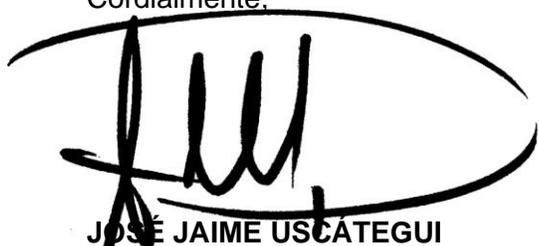
<p>Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos internos y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.</p> <p>Parágrafo Transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.</p>	<p>Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos—internos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.</p> <p>Parágrafo Transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.</p>
<p>Artículo 74°. Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia.</p> <p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.</p>	<p>SE REUBICA COMO ARTÍCULO 44</p>
<p>Artículo 75°. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.</p>	<p>SE REUBICA COMO ARTÍCULO 16</p>

El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.	
Artículo 76°. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.	SE REUBICA COMO ARTÍCULO 26
Artículo 77°. Vigencia y derogatoria. La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Artículo 7779°. Vigencia y derogatoria. La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

IX. PROPOSICIÓN FINAL

Considerando los argumentos expuestos y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5 de 1992, presento ponencia positiva y, en consecuencia, solicito a los miembros de la Cámara de Representantes dar segundo debate al Proyecto de Ley No. 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”.

Cordialmente,



JOSÉ JAIME USCATEGUI
Representante a la Cámara por Bogotá
Autor y ponente



**Texto propuesto para el segundo debate del Proyecto de Ley No. 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”.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Artículo 2º. Modifíquese el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 1º. Objeto. La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.

Artículo 3º. Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:

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

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.

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

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

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

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

7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.

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

9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.

10. Información. Las copropiedades materializarán el derecho fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto, canales de comunicación accesibles y profiriendo respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, dentro de los términos dispuestos en la Ley.

11. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

12. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Las propiedades horizontales establecerán las normas que permitan la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos, la salubridad y convivencia de los



copropietarios y garanticen en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren.

Los propietarios y tenedores de animales domésticos deberán su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley.

Artículo 4°. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:

Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la jurisprudencia vinculante de las altas cortes.

Administración de propiedad horizontal. Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.

Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables.

Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan.

Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.

Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.

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.

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.

Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad horizontal descrito en la presente Ley y por 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.

Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva

Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.

Área total privada. Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.

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 que trata la presente Ley.

Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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.

Bienes comunes de uso y goce general. Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

Bienes comunes sectorizados. Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.

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

Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Conjunto de lotes sin englobar. Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.

En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastará con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

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

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

El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley.

Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.

Decisión de contenido económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido económico, a través de la cual se obliga a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.

Decisión de contenido no económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto.

En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos.

Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

Edificio. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes.

Expensas comunes necesarias. Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función.

Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Multijunta. Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.

Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta.

Planos de propiedad horizontal. Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los)

cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la construcción respectiva, autorizados por las secretarías de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley.

Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.

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.

Propiedad horizontal de uso industrial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.

Propiedad horizontal de uso residencial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

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.



Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados 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.

Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

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

Propiedades horizontales por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos y, en la que se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal.

Propietario inicial. Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición.

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales y las sanciones ejecutoriadas impuestas a los administradores.

Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la

determinación de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma y las demás disposiciones previstas en la Ley.

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.

Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.

Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.

Unidades inmobiliarias. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT–

Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.



Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.

Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 3A°. 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. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades.

Las propiedades horizontales de vivienda VIS y VIP, no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la implementación.

La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.

En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.

En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.

Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable,

presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.

Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 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 reformar la escritura.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.
9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. 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 reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

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.

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

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, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.

Parágrafo 5º. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.

Artículo 7º. Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la 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 regulara 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.

En los casos de construcción por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal por la adición de etapas a la que hubiere lugar.

Parágrafo 1°. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.

Artículo 8°. Adiciónese el Artículo 7A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7A°. Propiedad horizontal por niveles. 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 primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.

Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes

privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.

El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.

En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente.

Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente Ley.

Artículo 9°. Adiciónese el Artículo 7B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.

Los edificios o conjuntos que se construyan en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de convivencia, descripción de los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.

Artículo 10°. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los

nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

Parágrafo 1°. La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.

Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.

Artículo 11°. Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo 1°. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Parágrafo 2°. Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a

una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.

Parágrafo 3°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 4°. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.

Parágrafo 5°. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley.

Artículo 12° Adiciónese el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 9A°. **Exclusión de la propiedad horizontal.** Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado “zonas de cesión de uso público” por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios directamente afectados por la decisión de la declaratoria de “zona de cesión de uso público”, podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal.

El acto administrativo de exclusión, será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía.

Lo anterior, salvo los casos de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1999, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicione o reemplacen.

Artículo 13°. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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.

El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.

Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Artículo 14º. Modifíquese el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1º. De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

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

Parágrafo 3°. Los bienes privados o de dominio particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.

Artículo 15°. Modifíquese el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 17°. 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.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

El gravamen hipotecario dividido entre cada una de las unidades privadas correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.

Parágrafo 1°. En todo caso, en la divisibilidad de la hipoteca se deberá garantizar que el adquirente de la vivienda solamente asuma la proporción del gravamen que corresponda a su respectivo crédito hipotecario y en ningún caso de los que sea deudor el propietario inicial y/o constructor.

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

Artículo 16°. Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 19A°. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.

El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.

Artículo 17°. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24°. 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 deberán entregar total o parcialmente a la (s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

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, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

Parágrafo. En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

Artículo 18º. Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Aº. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) 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 coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

Para efectos de la entrega del sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Artículo 19º. Adiciónese el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Bº. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial 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.

Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.

Artículo 20º. Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Cº. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, 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 o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificara 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, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizara la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. 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 realizara las adecuaciones requeridas.

Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Artículo 21º. Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Dº. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial 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.

Artículo 22º. Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Eº. Designación y régimen de incompatibilidades del perito. El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.

Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.

El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:

1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

Artículo 23º. Adiciónese el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Fº. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, certificará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza 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 acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.

Artículo 24º. Adiciónese el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Gº. 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 los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.

Artículo 25º. Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24Hº. 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:

1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad.
2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo.

3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.
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.
5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 26°. Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 35A°. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.

Artículo 27°. Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 28°. Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42°. Reuniones no presenciales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 29°. Modifíquese el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 43°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Si los propietarios o representantes de la multijunta hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 30°. Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 31°. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.
10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
11. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

Artículo 32°. Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará:

De la Multijunta

Artículo 33°. Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49A°. **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 quorum 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.

Artículo 34°. Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49B°. **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, 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 las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
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.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley.
11. 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 35º. Adiciónese el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49Cº. Reuniones, actas y decisiones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente Ley.

Artículo 36º. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51º. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.

2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna
9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten
10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea

general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.

15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.

18. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.

21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.

22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta.

Artículo 37º. Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 52º. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.
8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.
9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.

Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la

construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 38º. Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 53º. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 39º. Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55º Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Supervisar al administrador del conjunto
2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.

7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.

8. 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.

9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, 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.

Parágrafo 2º. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.

Parágrafo 3º. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.

Artículo 40º. Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55Aº. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.
2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.
3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular.

En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.

4. . Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve.

5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, 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.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.

Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta.

Artículo 41° Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.

Artículo 42°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a.

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.

Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones



comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.

Parágrafo 2°. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada.

Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Artículo 43°. Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58A°. Manual de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.

El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia.

El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.

El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.

Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.

En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.

Artículo 44°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58B°. Protocolo violencia intrafamiliar. Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

Artículo 45°. Adiciónese el Artículo 58C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58C. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.

Artículo 46° Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Cualquier información sensible y/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.



Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

Artículo 47º. Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 63Aº. Accesibilidad para personas con discapacidad. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Las adecuaciones deberán realizarse, en todo caso, como máximo dentro de los de ocho (8) años siguientes, a partir de entrada en vigencia de esta Ley.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

Artículo 48º. Adiciónese el artículo 76A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 76A. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

En caso tal que la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.

Artículo 49º. Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 50º. Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

CAPÍTULO II

Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal

Artículo 51º. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88º. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

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 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, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3º. 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 inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

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.

Artículo 53º. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90º. Competencia. Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, 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.

Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores, sus anotaciones y ofertas laborales o de prestación de servicios.

Artículo 54º. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91º. Publicación de vacante. Por decisión de la asamblea o del consejo de administración, cuando lo hubiere, se podrá publicar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, las ofertas al cargo de administrador de propiedad horizontal, incluyendo el perfil requerido y la información que para el caso el administrador del Registro Único considere necesaria suministrar.

A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para eliminar la publicación, una vez sea suplida la vacante.

La inscripción y consulta de ofertas será gratuita.

Artículo 55º. Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92º. Inscripción. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.

Artículo 56º. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93º. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.

2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con

el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines.

Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Artículo 57°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta Ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.
3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.
4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.
5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.

Son infracciones graves:

1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º.
2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.

Son infracciones leves:

No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16, 17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.

Artículo 58º. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95º. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.

Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.

Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.

Artículo 59º. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 96º. 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.

Artículo 60º. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 97º. Legitimidad en la causa activa. Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal.



La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal.

Artículo 61º. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 98º. Legitimidad en la causa pasiva. Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.

Artículo 62º. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 99º. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.

Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.

El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.

Artículo 63º Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 100º. Reglamentación. 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.

Artículo 65º. Adiciónese el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 101º. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.

En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción.

En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, y participación ciudadana y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la propiedad horizontal. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

Parágrafo 1°. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.

Parágrafo 2°. Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 66°. Adiciónese el Artículo 102 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 102°. Autoridad doctrinal. El Ministerio del Interior tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal.

5. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias.
6. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal.
7. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal.
8. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.

Artículo 67°. Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

CAPITULO IV

Régimen comunitario

Artículo 68º. Adiciónese el Artículo 103 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 103º. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.

Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.

Artículo 69º. Adiciónese el Artículo 104 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 104º. 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.
5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

Artículo 70º Adiciónese el Artículo 105 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:



Artículo 105°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.

El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

Artículo 71°. Adiciónese el Artículo 106 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 106. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.

Artículo 72°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

CAPÍTULO V

De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal

Artículo 73°. Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

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

Artículo 74°. Adiciónese el Artículo 108 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 108°. Incumplimiento a las normas en la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje en viviendas y copropiedades. La Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con las reglas del debido proceso, conocerá y tramitará

las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de alojamiento y hospedaje, sea en viviendas, apartamentos turísticos o en cualquier edificación, de acuerdo con lo establecido en esta Ley así como de las presuntas violaciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.

Artículo 75º. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Disposiciones finales

Artículo 76º. Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 109º. Parcelaciones. Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas

Artículo 77º. Adiciónese el Artículo 110 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 110º. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

Artículo 78º. Adiciónese el Artículo 111 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 111º. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Parágrafo Transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de

propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

Artículo 79°. Vigencia y derogatoria. La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Cordialmente,



JOSE JAIME USCÁTEGUI
Representante a la Cámara por Bogotá
Autor y ponente