



DDM

Bogotá D.C, 21 de julio de 2023

Doctor  
Oscar Hernán Sánchez León  
Representante a la Cámara  
Congreso de la República  
Cra. 7 # 10 - 00  
Bogotá D.C

Asunto: Alcance Concepto al Proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara Acumulado 282 de 2022 Cámara "PROPIEDAD HORIZONTAL".

Honorable Representante,

Nos permitimos enviar alcance al Concepto del Proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara Acumulado 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones [PROPIEDAD HORIZONTAL]". Al respecto desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo nos permitimos responder en los siguientes términos de nuestra competencia:

#### **Comentarios Generales:**

Este proyecto de Ley trae consigo varias consideraciones, que a la luz de las necesidades de los ciudadanos sería de un gran alivio que estas cuenten con una regulación y que afronte directamente los conflictos que día a día presenta este tipo de régimen; adicionalmente, esto potenciaría en gran medida el interés por adquirir este tipo de vivienda, ya sea como inversión (alquiler vacacional o renta fija) como también para su propia habitación.

Las personas que regularmente habitan bajo la figura de la Propiedad Horizontal, concuerdan en que las necesidades que cuales deben ser atendidas y reguladas para garantizar su bienestar y una adecuada convivencia son las siguientes:

1. **Servicios públicos:** Los servicios básicos como suministro de agua potable, energía eléctrica, gas, alcantarillado y recolección de basura, estén disponibles de manera continua y sean de buena calidad.
2. **Mantenimiento de las áreas comunes:** Los espacios comunes en los conjuntos residenciales, como jardines, parques, piscinas, gimnasios, salones comunales, entre otros, deben estar adecuadamente mantenidos. Esto implica realizar labores de limpieza, jardinería, reparación de infraestructuras y mobiliario, para que los residentes puedan disfrutar de estas áreas en condiciones óptimas.
3. **Seguridad:** Los residentes deben contar con medidas de seguridad adecuadas, como vigilancia, control de acceso, sistemas de cámaras de seguridad y protocolos de emergencia; esto contribuye a generar un entorno seguro y tranquilo para los residentes.
4. **Convivencia y resolución de conflictos:** Tienen la necesidad de contar con mecanismos y espacios para resolver conflictos de manera dialogada y pacífica, esto puede incluir la implementación de reglamentos internos, la promoción de la comunicación y el respeto mutuo, así como la mediación de conflictos.
5. **Administración:** Los residentes necesitan que la administración sea transparente en el manejo de los recursos económicos y que realice una gestión eficiente en la contratación de servicios, el mantenimiento de infraestructuras y la ejecución de proyectos.

En el recorrido que ha presentado este proyecto, se ve un gran debate sobre la vivienda turística, es por esto que es importante resaltar varios aspectos al respecto:

La vivienda turística, también conocida como alquiler vacacional, puede tener varias ventajas para la economía de un país como Colombia. Algunas de estas ventajas incluyen:

---

#### **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



1. **Generación de ingresos:** La vivienda turística permite a los propietarios obtener ingresos adicionales al alquilar sus propiedades a turistas. Esto puede ser especialmente beneficioso en áreas turísticas populares donde existe una alta demanda de alojamiento. Los ingresos generados por la vivienda turística pueden tener un impacto positivo en la economía local al impulsar el consumo y generar empleo en sectores relacionados, como la limpieza, el mantenimiento y la restauración.
2. **Impulso al turismo:** La oferta de viviendas turísticas puede contribuir a diversificar la oferta de alojamiento en una región y atraer a un mayor número de turistas. Esto puede beneficiar a la economía del país al impulsar el sector turístico y generar ingresos a través del gasto de los visitantes en restaurantes, tiendas, atracciones turísticas y otros servicios relacionados.
3. **Desarrollo local:** La vivienda turística puede estimular el desarrollo económico en áreas que no son tradicionalmente turísticas. Al ofrecer opciones de alojamiento en lugares menos conocidos, se pueden atraer turistas a regiones que podrían beneficiarse de la actividad turística y que pueden tener recursos naturales, culturales o históricos interesantes para los visitantes.
4. **Estímulo al emprendimiento:** La vivienda turística puede fomentar el emprendimiento y la creación de pequeñas y medianas empresas relacionadas con el sector turístico. Por ejemplo, los propietarios de viviendas turísticas pueden necesitar servicios de limpieza, mantenimiento, gestión de reservas, entre otros, lo que puede abrir oportunidades para nuevos emprendimientos y generación de empleo local.
5. **Divulgación cultural:** La vivienda turística puede permitir a los visitantes interactuar directamente con la comunidad local y vivir una experiencia más auténtica. Esto puede promover el intercambio cultural, la valoración del patrimonio local y el fortalecimiento de la identidad cultural, lo que a su vez puede tener un impacto positivo en la economía al fomentar el turismo cultural y el consumo de productos y servicios locales.

Es importante tener en cuenta que la regulación adecuada y el equilibrio con otros tipos de alojamiento, así como la protección de los derechos de los residentes locales, son aspectos clave a considerar para maximizar los beneficios de la vivienda turística en la economía de un país.

La Ley 2068 de 2020 y las leyes de turismo conexas, proporcionan un marco legal que en la actualidad, protege los derechos de los propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que desean ofrecer servicios de vivienda turística. Estas leyes especiales de turismo, establecen los derechos y las obligaciones tanto de los propietarios como de los arrendatarios o visitantes, lo que garantiza un equilibrio y una convivencia adecuada dentro del ejercicio turístico y residencial.

Acorde con lo expuesto, la implementación exitosa de la Ley 2068 de 2020 y otras leyes de turismo, al permitir que a la fecha contemos con un total de 42.128 prestadores de servicio relacionados con vivienda turística, ha brindado estabilidad jurídica y seguridad tanto a los propietarios de inmuebles como a los turistas, razón por la cual, mantener los mismos términos legales en la propuesta del proyecto de ley de propiedad horizontal aseguraría una continuidad en la regulación y evitaría la incertidumbre legal que podría surgir si se introducen cambios significativos.

Sumado a lo anterior, las implementaciones normativas actuales, como se menciona, han contribuido al impulso del turismo en el país, al permitir el uso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para servicios de vivienda turística con las condiciones dispuestas, que han permitido fomentar la diversificación de la oferta de alojamiento, lo cual atrae a más turistas y genera beneficios económicos tanto a nivel local como nacional.

**Todo lo anterior, para concluir que las leyes de turismo existentes han establecido una regulación adecuada para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que prestan servicios de vivienda turística, lo que garantiza una experiencia satisfactoria para los turistas y una competencia justa entre los propietarios que ofrecen este tipo de alojamiento, lo que demuestra que el marco legal existente es eficaz y ha sido adaptado a las necesidades y realidades del sector turístico. Mantener los mismos términos legales en la propuesta del proyecto de ley de propiedad horizontal permitiría aprovechar la experiencia adquirida y evitar posibles desafíos o dificultades.**

Estos comentarios fundamentados resaltan los beneficios de mantener los mismos términos legales en la propuesta del proyecto de ley de propiedad horizontal en relación con los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que prestan servicios de vivienda turística, basados en la experiencia positiva de la implementación de la Ley 2068 de 2020 y otras leyes de turismo.

#### **Comentarios Específicos:**

---

### **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



Articulado Proyecto de ley	Comentarios DDR
<p>ARTÍCULO 8. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.</b> La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> En caso de una vacancia absoluta por parte del Administrador como Representante Legal de la persona jurídica, la misma recaerá en el Presidente de la Asamblea o del Consejo de Administración si lo tuviese por el tiempo que dure el trámite de renovación o modificación de la representación legal.</p>	<p><b>1.</b> Sugerimos la eliminación de la “renovación” por cuanto los actos de registro y actualización son suficientes para dar fe pública de la representación legal de la P.H. La renovación se convierte en un trámite adicional insuficiente dado que, la certificación tiene por objeto establecer quien es representante legal actual, lo cual se suple con el registro y la eventual actualización.</p> <p>Asimismo, incluir renovación o actualización, hace que la medida sea optativa, siendo que los dos actos son distintos.</p>
<p><b>Artículo 45.</b> Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 92.</b> Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal – RUNPH.</p>	<p><b>1.</b> Se propone la creación de un registro de propiedad horizontal que como su nombre lo indica contendría el registro de la PH en cada jurisdicción, lo cual consideramos que podría suplirse con la actividad que cumple la oficina de instrumentos públicos al momento de registrar los inmuebles.</p>

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



<p>Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.</p> <p>La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.</p> <p><b>Parágrafo 1.</b> El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) 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.</p>	
<p>Artículo 46. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 93.</b> 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>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p> <p>La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En cuanto a la tarifa prevista en el parágrafo 3º del citado artículo, se debe aclarar que el artículo 124 de la Ley 6 de 1992, fue modificado por el artículo 145 de la Ley 1955 de 2019.</li> <li>2. Las tarifas aquí dispuestas, no pueden asimilarse a las tarifas previstas en el artículo 124 de la Ley 6 de 1992, modificado por el artículo 145 de la Ley 1955 de 2019, por cuanto estas corresponden a tarifas para el registro mercantil y por ende sus criterios de liquidación de las tarifas, se determinan por los activos o ingresos ordinarios del comerciante.</li> </ol> <p>Por lo tanto, la justificación jurídica de la tasa para este registro no puede ser sustentada con las normas allí citadas, dado que no se trata de comerciantes, sino de administradores PH.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. En el mismo parágrafo se menciona que se deberá realizar registro y renovación, sin embargo, en artículos anteriores se menciona registro, renovación y actualización; por lo que se recomienda ajustar y articular los términos y actos que se proponen dentro del registro.</li> </ol>

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



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 (6) 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 y la clase 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.

Estaremos atentos a resolver las consultas que se generen durante el trámite de este proyecto de ley, en los asuntos que correspondan a esta cartera y si es posible generar, tal como se indicó en las audiencias públicas alusivas a este tema, una mesa de trabajo para la revisión conjunta de los textos.

Cordialmente,

---

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



**SORAYA STELLA CARO VARGAS**  
**VICEMINISTRA DE DESARROLLO EMPRESARIAL**  
**DESPACHO DEL VICEMINISTERIO DE DESARROLLO EMPRESARIAL**

6Elaboró: FABIO ALEJANDRO PEREA HOLGUIN

Aprobó: SORAYA STELLA CARO VARGAS

Proyectó: Mónica Leonel/Nancy Atuesta/ Katherine Cifuentes

Revisó: Melissa Triana

Aprobó: Arturo Bravo/Soraya Caro Vargas

---

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21