



¡TALLER ABIERTO PARA
UNA NUEVA CIUDADANÍA!
Desde el Eje Cafetero



Informativo del Colectivo Andino para el Estudio e Iniciativas para la Promoción de la Propiedad Horizontal y los Barrios Sostenibles

*Gobierno de la Convergencia Por: *Reconciliación * Paz * Equidad * Reformas Políticas, Económicas y Sociales**

Apreciadas-os Ciudadanas-os Congressistas:

Valoró altamente su respuesta a mis visiones y recomendaciones a los Proyectos de Ley en discusión, que lo ÚNICO que persiguen es contribuir a la certeza jurídica y al acertado impacto social de sus contenidos y al éxito del Gobierno y su Programa de Cambios Reales que el Pueblo reclama.

Me permito ampliar y precisar los mínimos aportes acerca del proyecto de Reforma Democrática e Incluyente a la Ley 675 de 2001, que llevamos más de cinco años tratando que se entienda que somos más de TREINTA MILLONES DE COLOMBIANAS que Co-habitamos en la PH (micro-ciudades.)

ESTAN A TIEMPO PARA MODIFICAR LOS ARTÍCULOS MÁS NEFASTOS, INCONSTITUCIONALES, IMPRECISOS, INVIABLES E IMPRACTICABLES que lesionan el tejido social en lugar de contribuir a la Participación Democrática y la Convivencia Pacífica en los Conjuntos Residenciales.

Del Administrador. Se le asignan más funciones y se llegará a la profesionalización en (2) años, la cual aceptamos.

También estamos de acuerdo en que se cree el Registro Nacional de Administradores, más no que la Politiquería coopté a la PH por conducto de las Alcaldías y Distritos la Inspección, Control y Regímenes Disciplinarios y sancionatorios.

Es trasladar la división e inquina dañina partidaria a la Zona de Paz y Concordia entre los residentes, sus representantes y los actores diarios de la PH.

Las Alcaldías tienen esa función sobre las Juntas de Acción Comunal desde con la Ley 742 de 2002 y no se tiene conocimiento de una sola sanción para mostrar por hechos de corrupción.

Nos preguntamos: si será constitucional? Y si en las Alcaldías no funciona (no existe un solo proceso contra un servidor público fallado exitoso y de repercusión en Colombia) el burocrático Control Interno, pues se han convertido en defensores y comités aplausos a todas las acciones de los Gobiernos Locales. A qué horas tendrán tiempo, interés, recursos y personal para vigilar a las PH?

Nuestra Propuesta es que se creé la Gran Cámara de Comercio de la PH, o la Sociedad, Superintendencia o Junta Nacional de Administradores de la PH, como se aplica en las profesiones de Ingenierías y Contadores, entre otros y así tendríamos un ente disciplinario Autónomo, Moderno y Garantista para los Administradores, Consejos de Administradores, Residentes y Revisores Fiscales.

Lo más NESFASTO de todo el proyecto es el contrato del Administrador-a, lo que va en contra de la Reforma Laboral propuesta por la Ministra Gloria Ramírez y es la limitación a un año su vinculación y avalar el ilegal Contrato de Prestación de Servicios (figura que no existe en el régimen privado de contratación, sino el de mandato); se les olvida a los y las Feministas que esta labor la desempeñan en un 86% Mujeres!!!

También desconocen que el País Urbano cambió y cambia con los Planes de Ordenamiento Territorial como mandato de la Ley 388 de 1997, antes los conjuntos residenciales eran de 2 a 300 Unidades Privadas en su mayoría, ahora tenemos macro-proyectos en ciudades grandes e intermedias mixtos, hasta en áreas rurales y en todos los Estratos Sociales, por economía en escala, mitigación del cambio climático, densificación, movilidad, hogares de menas personas, etc... tenemos hoy en día agrupaciones de más de 500 casas o apartamentos, lo que requiere una mayor dedicación, atención y tiempo de los-as Administradoras.es.

Cual sería nuestra recomendación? Dejar hasta las PH de 200 Unidades Privadas el contrato opcional de mandato y de 2001 en adelante incluir como obligación el Contrato de Trabajo, según las horas que se requieran por las características de cada Conjunto.

Para tener en cuenta, de nuevo les recordamos las funciones del Administrador que se han venido ampliando desde el año 2000.

LA NORMATIVIDAD QUE APLICAMOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL (ENTRE OTRAS)

- **Constitución Nacional de Colombia**
- **1948 Ley 82 primera de PH**
- **1985 Ley 16 reforma a la PH**
- **1990 Ley 50 Reforma al Código Sustantivo del Trabajo**
- **1994 Ley 100 de Seguridad Social**
- **1990 Ley 1314 de Contaduría Pública**
- **1998 Ley 428 Unidades Inmobiliarias Cerradas**
- **1997 Ley 388 de Ordenamiento Territorial**
- **2001 Ley 675 de Propiedad Horizontal**
- **2002 Ley 742 de Mascotas**
- **1990 Ley 1314 de Contaduría Pública**
- **2008 Ley de Piscinas**
- **2012 Ley 1562 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo**
- **2015 Ley 1757 de Participación Ciudadana**
- **2016 Ley 1801 Código de Policía y Convivencia**
- **2011 Ley 1480 Estatuto del Consumidor**
- **2012 Ley de Habeas Data**
- **1990 Ley del Código Sustantivo del Trabajo**

El otro artículo también nefasto de todos, es la obligación de inscribir a cada PH en las Cámaras de Comercio, cerca de CIEN MIL Conjuntos en Colombia. Y en los pueblos donde no exista esta entidad? Más fortuna e enriquecimiento de unos pocos, más de lo mismo, capitalismo parasitario. Esto también lo podía hacer la novedosa Cámara de Comercio Autónoma de la PH.

De las Asambleas Generales Ordinarias y Extra-Ordinarias. Aterrorador e infantil por decir lo menos, la inclusión sin límites de la representación por Poderes. Actualmente la Participación de los Propietarios va en descenso por delegar en un solo residente hasta con más de 20 poderes, por simple pereza, no pertenencia a su entorno habitacional y eludir su obligación estatutaria.

Lo Democrático y responsable, sería que se incluyera un párrafo en la que se autorice la figura de la Asamblea General de Delegados a partir de las 101 Unidades de Vivienda o Mixtas, que por votación se escojan a los Propietarios que nos representen en el máximo evento de la autoridad de los Copropietarios.

Esta propuesta es igual a la que les asignan a las Organizaciones de la Economía Solidarias, como son las Cooperativas, Sindicatos, Asociaciones Sociales, etc...

Exigimos de nuevo, que el periodo de los Consejo de Administración Órganos de Administración, Fiscalización y Comités, sean por periodos de (2) dos años, removibles en cualquier fecha por mandato de la Asamblea General, para que no las planes, proyectos, metas y obras, no se vean truncadas por la in-experiencia, conflictos creados e interminables, celos, mezquindades y demás acciones dañinas que después de la Pandemia se han disparado de manera masiva y que amenazan el buen vivir y la tranquilidad entre los vecinos.

LOS COMITES DE ENLACE Para dar transparencia y evitar hechos de corrupción, incluir la obligación a partir de las 100 Unidades de Vivienda, los Comisionados (mínimo 3) para que junto con el Administrador y el Consejo estudien, avalen y recomienden los actos financieros, obras, eventos, contratos, recurso humano, etc...

Estimados Congresistas: Desde la Mesa Regional de la PH estamos dispuestos a trasladarnos a la Capital o si gustan Organizar un evento en nuestra ciudad para ampliar y concertar nuestras preocupaciones por el bien de los moradores de la PH, Colombia y el Gobierno del Cambio.