

DDVDT
Bogotá D.C, 8 de octubre de 2024

Doctora
OLGA LUCÍA VELÁSQUEZ
Representante a la Cámara
Congreso de la República
Cra. 7 # 10 - 00
Bogotá D.C

Asunto: Concepto al Proyecto de Ley No. 007 de 2024 Cámara "POLÍTICA PÚBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

Honorable Representante,

Hemos conocido el Proyecto de Ley No. 007 de 2024 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal – POLÍTICA PÚBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL". Al respecto desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se permite presentar los siguientes comentarios sobre la iniciativa legislativa, en los términos de nuestra competencia.

Consideraciones generales respecto al Proyecto de Ley:

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como el ente encargado de formular, adoptar, dirigir y coordinar las políticas en materia de desarrollo económico y social del país (relacionadas con la competitividad, integración y desarrollo de los sectores productivos de la industria, la micro, pequeña y mediana empresa, el comercio exterior de bienes, servicios y tecnología, la promoción de la inversión extranjera, el comercio interno y el turismo; y ejecutar las políticas, planes generales, programas y proyectos de comercio exterior) considera que la planificación del desarrollo de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante la formulación, implementación y evaluación de una Política Pública es una cuestión de suma importancia, en cuanto en estos inmuebles se llevan a cabo actividades comerciales, industriales y/o turísticas que tienen problemas particulares por solucionar y que requieren de la acción conjunta y articulada de las autoridades públicas, los particulares y la academia.

Comentarios al articulado del Proyecto de Ley:

Artículo 1. Objeto. *La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios)*

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



Comentarios al artículo 1: Sobre el contenido de este artículo, es menester manifestar que, de conformidad con los artículos 674 y 675 del Código Civil, los bienes públicos o bienes de la unión son aquellos cuyo dominio pertenece a la República y pueden de ser de tres tipos; estos son, bienes de uso público, bienes fiscales y bienes baldíos. Los bienes de uso público o bienes públicos del territorio son aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos. Los bienes fiscales son aquellos cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, sino que se destina para el desarrollo de funciones administrativas o la prestación de ciertos servicios públicos. Los bienes baldíos, por su parte, son aquellos que estando situados dentro de los límites territoriales de la república, carecen de otro dueño.

En relación con lo anterior, debe decirse que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 676 del Código Civil, los puentes y caminos construidos a expensas de personas particulares, en tierras que les pertenecen, no son bienes de la unión o públicos, aunque los dueños permitan su uso y goce a todos los habitantes del territorio. Lo mismo se extiende a cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de particulares y en sus tierras, aun cuando su uso sea público, lo son por permiso del dueño. Este tipo de bienes se consideran bienes privados, cuyo dominio pertenece a los particulares. En línea con esto, el artículo 1 de la Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" determina que, en la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Por lo tanto, a la luz de la legislación actual, es claro que los bienes que concurren en un régimen de Propiedad Horizontal son de naturaleza privada, y pueden ser de propiedad exclusiva - unidades privadas- o de copropiedad -bienes comunes-, independientemente de si su uso es público o trasciende a lo público, pues los propietarios son libres de dar la destinación que prefieran a sus bienes, siempre que cumplan con la legislación vigente.

Así pues, debe mencionarse también que, de conformidad con las Leyes 300 de 1996, 388 de 1997, 675 de 2001, 1454 de 2011 y 1801 de 2016, en los bienes que hacen parte de un régimen de propiedad horizontal no solo pueden llegar a haber bienes privados de propiedad exclusiva destinados a la vivienda, sino que estos se pueden llegar a destinar también al desarrollo de actividades comerciales o industriales, siempre que se cumpla con los usos del suelo autorizados por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y se lleven a cabo los registros, trámites y autorizaciones pertinentes, conforme indique la legislación.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que el artículo en comento dispone que dentro del régimen de propiedad horizontal concurren dos tipos de bienes, a saber, el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios), desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo sugerimos de forma respetuosa revisar los términos "la vivienda" y "bien público", en cuanto los bienes privados de propiedad exclusiva pueden llegar a destinarse para usos distintos a la vivienda, y en cuanto las zonas a las que se hace referencia en el articulado como públicas son las de uso común, y estas se tratan de obras de particulares que les pertenecen a estos en proindiviso y no de bienes públicos o de la unión.

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

Todo lo anterior sin perjuicio de que estos asuntos sean validados, adicionalmente, con los Ministerios de justicia y del Derecho, y de Vivienda, Ciudad y Territorio. En general, y por la especificidad de la materia, el concepto de estas carteras resulta fundamental en el presente trámite legislativo.

Por todo lo anterior, de manera respetuosa, desde esta cartera, se recomienda la siguiente redacción:

Artículo 1. Objeto. *La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación, implementación y evaluación de la política pública de Propiedad Horizontal con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de derechos sobre bienes privados: el derecho de propiedad exclusiva sobre unidades privadas, y el derecho de propiedad común en proindiviso sobre el terreno y las demás áreas comunes.*

Artículo 3. Principios orientadores. *La Política Pública de Propiedad Horizontal se fundamentará en el respeto y la garantía de los derechos y obligaciones de los copropietarios y residentes derivados de la Constitución y la Ley, y en los principios de:*

- a) *Función social y ecológica de la propiedad;*
- b) *Convivencia pacífica y solidaridad social;*
- c) *Respeto de la dignidad humana;*
- d) *Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común;*
- e) *Autonomía de la voluntad privada;*
- f) *Debido proceso;*
- g) *Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes;*
- h) *No discriminación;*
- i) *Protección de datos personales;*
- j) *Información;*
- k) *Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes;*
- l) *Protección y tenencia de animales domésticos;*
- m) *Actividad contractual.*

Comentarios al artículo 3: Inicialmente, es importante señalar que el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", contiene cinco (5) principios orientadores, estos son: 1. Función social y ecológica de la propiedad; 2. Convivencia pacífica y solidaridad social; 3. Respeto de la dignidad humana; 4. Libre iniciativa empresarial; y 5. Derecho al debido proceso.

Así pues, el artículo 2 de la referida Ley 675 de 2001 desarrolla el alcance de cada de uno de los principios orientadores del régimen de propiedad horizontal y delimita su interpretación tanto para los operadores administrativos y judiciales, como para los particulares:

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. *Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.*
2. *Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.*
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 para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.*
4. *Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.*
5. *Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.*

En contraste con esto, el artículo 3 del Proyecto de Ley presenta 12 principios, sin desarrollarlos en detalle o delimitar el alcance interpretativo de cada uno de ellos. Con ello, es posible que se presenten problemáticas derivadas de las indeterminaciones lingüísticas propias de la interpretación normativa, tales como la ambigüedad, la vaguedad o la polisemia.

Por esto, nos permitimos sugerir desarrollar en detalle una redacción de los principios sea más explicativa, en cuanto una delimitación inadecuada del alcance interpretativo de un principio puede dar lugar a la ocurrencia de consecuencias jurídicas indeseadas, como por ejemplo, el desarrollo de actividades comerciales, industriales y turísticas dentro de bienes que hacen parte de un régimen de Propiedad Horizontal, sin sujeción a las normas urbanísticas vigentes -literal d, Proyecto de Ley-, o en perjuicio de los demás derechos de propiedad que concurren en una propiedad horizontal.

En relación con lo anterior, consideramos importante validar si con el articulado del proyecto se modifican, derogan o complementan los principios actualmente existentes en la legislación actual (L. 675/01). Si bien el proyecto de ley aclara que opera la figura de derogatoria de las normas contrarias, consideramos importante adelantar un análisis de este proceso por parte del cuerpo legislativo de la nación.

Por lo tanto, sugerimos de manera respetuosa que la redacción del artículo en comento se modifique en el siguiente sentido. Lo anterior, nuevamente, sin perjuicio de la valoración que pudieran dar los Ministerios de justicia y del Derecho, y de Vivienda, Ciudad y Territorio:

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

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



Artículo 2. Principios orientadores. La Política Pública y el Régimen de Propiedad Horizontal se fundamentarán en el respeto y la garantía de los derechos y obligaciones de los copropietarios y residentes derivados de la Constitución y la Ley, y en los principios de:

- a) Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- b) Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
- c) 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 para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
- d) Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
- e) Autonomía de la voluntad privada. Los copropietarios y residentes podrán disponer de sus intereses con efecto vinculante para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación, por lo que podrán crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres.
- f) Debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
- g) Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes. En atención a los derechos de propiedad exclusiva sobre unidades privadas y los derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, los copropietarios y residentes tienen derecho al uso y disfrute de los bienes privados y comunes, así como la obligación de conservar estos en buen estado.
- h) No discriminación. Los reglamentos, manuales de convivencia y demás instrumentos de gestión y administración de los bienes sometidos a un régimen Propiedad Horizontal, no podrán contener disposiciones que generen discriminaciones por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.
- i) Protección de datos personales. El administrador, la asamblea de copropietarios y lo demás órganos y/o personas que tengan acceso a información personal de los copropietarios, residentes y/o visitantes deberán observar en sus actuaciones el régimen vigente sobre protección de datos personales.
- j) Información. Los copropietarios, residentes y visitantes de bienes sometidos a un régimen de Propiedad Horizontal tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellos en bancos de datos y/o en archivos. Asimismo, los copropietarios y residentes, según su competencia, tienen derecho a conocer e impugnar las Actas de las Asambleas, así como todas las decisiones que se

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

tomen por parte de las personas u órganos encargados de la administración y gestión de la Propiedad Horizontal.

- k) Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes. Las autoridades públicas, los administradores y las asambleas de copropietarios deberán garantizar que se tomen las medidas necesarias para que la personas con movilidad reducida o capacidades diferentes puedan disfrutar en pie de igualdad de los bienes privados y comunes que componen la Propiedad Horizontal mediante la adopción de ajustes razonables, como la construcción de rampas, la instalación de guías para invidentes y la adopción del sistema braille, entre otros.
- l) Protección y tenencia de animales domésticos. Los reglamentos de propiedad horizontal, los manuales de convivencia y cualquier otro instrumento de planificación o gestión de la Propiedad Horizontal no podrán contener disposiciones que prohíban la tenencia y/o permanencia de animales domésticos dentro de los bienes de propiedad exclusiva o los bienes comunes, siempre que estos se encuentren acompañados por un adulto, estén amarrados por una correa cuando transiten por áreas comunes y cuenten con el bozal reglamentario en el caso de que sean caninos de los denominados como potencialmente peligrosos. El propietario de un animal doméstico asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia o permanencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a los bienes y los demás animales que concurren tanto dentro como fuera de la Propiedad Horizontal.

Artículo 4. Clasificación de la Propiedad Horizontal. Para los efectos de la presente Ley, la Propiedad Horizontal se clasificará de la siguiente manera:

- a. *Residencial: La propiedad horizontal que está destinada para la vivienda de personas.*
- b. *Comercial: La propiedad horizontal que se destine para el desarrollo de actividades mercantiles, en las que se compartan zonas comunes entre los copropietarios.*
- c. *Mixta: La propiedad horizontal que se destina a diferentes destinaciones (vivienda, comercio, industria u oficinas).*

Comentarios al artículo 4: Desde este Ministerio nos permitimos manifestar, de conformidad con las Leyes 300 de 1996, 388 de 1997, 675 de 2001, 1454 de 2011 y 1801 de 2016, que los bienes de propiedad exclusiva o de propiedad común que hacen parte de un régimen de propiedad horizontal pueden destinarse tanto a la vivienda, como al desarrollo de actividades comerciales (industriales o turísticas, entre otras), siempre que se cumpla con la normatividad urbanística vigente contenida en los Planes de Ordenamiento Territorial y se tramiten las licencias y permisos necesarios para el desarrollo de la actividad específica.

En el ejercicio de su autonomía, y de conformidad con lo señalado en la Constitución, la Ley, y en particular el artículo 1 de la Ley 388 de 1997, los entes territoriales (distritos, municipios y territorios indígenas) deben promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural en su ámbito territorial, la prevención de desastres en los asentamientos de alto riesgo y, entre otras cosas, ejecutar las acciones urbanísticas eficientes y necesarias para el mejor desarrollo local. En ese sentido, corresponde a estos entes territoriales garantizar que el uso del suelo se ajuste a la función social de la propiedad, hagan efectivos los derechos a la vivienda y los servicios públicos

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

domiciliarios, la creación y defensa del espacio público, la protección integral del ambiente y la prevención del riesgo de desastres. Este tipo de facultades son, justamente, las herramientas que permiten que las autoridades enfrenten fenómenos tales como la gentrificación.

Como consecuencia de lo anterior, resulta fundamental que ningún agente público o privado le dé al suelo un uso distinto al que determine el ordenamiento territorial, cuya aprobación recae en el ente territorial competente.

Ahora bien, en línea con lo dicho y en cuanto los literales a), b) y c) del artículo del Proyecto de Ley referido, los cuales aducen a la definición de bienes sometidos a un régimen de propiedad horizontal cuya destinación sea la vivienda o el desarrollo de actividades comerciales, industriales y/o turísticas, esta cartera ministerial considera que la redacción debería ser más específica con relación a que la destinación que se le vaya a dar a estos bienes por parte de la Asamblea de Copropietarios debe obedecer a las disposiciones urbanística vigentes con relación al uso del suelo.

Asimismo, y ante la posibilidad de que cualquier copropietario o residente podría tener la iniciativa de desarrollar su actividad comercial, industrial o turística dentro de las instalaciones de la Propiedad Horizontal luego de que esta se clasifique como mixta o comercial por parte de la Asamblea de Copropietarios, con sujeción a la normatividad urbanística vigente, y que en ese contexto es posible que se aumenten latentemente los riesgos asociados a la generación de daños en los bienes, las personas, los animales o la convivencia del edificio o conjunto; el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo considera necesario determinar dentro de las definiciones contenidas en los literales b) y c) del Proyecto de Ley de referencia, la obligación en cabeza de la Asamblea de Copropietarios de delimitar las zonas de la Propiedad Horizontal que se considerarán mixtas y/o comerciales, de las que se considerarán meramente residenciales.

Por esto, se recomienda la siguiente redacción:

Artículo 4. Clasificación de la Propiedad Horizontal. *Para los efectos de la presente Ley, la Propiedad Horizontal se clasificará de la siguiente manera:*

- d). *Residencial: La propiedad horizontal que de conformidad con el uso del suelo autorizado por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial está destinada para la vivienda de personas.*
- e). *Comercial: La propiedad horizontal que de conformidad con el uso del suelo autorizado por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial se destine para el desarrollo de actividades mercantiles, en las que se compartan zonas comunes entre los copropietarios.*
- f). *Mixta: La propiedad horizontal que de conformidad con el uso del suelo autorizado por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial se destina a para el desarrollo de distintas actividades (vivienda, comercio, industria o turismo) de forma planificada y zonificada, de tal forma que se garantiza la seguridad y la convivencia dentro de la Propiedad Horizontal.*

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



Artículo 5. Lineamientos de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:

- a) Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y garantizar la función social y ecológica de la propiedad;
- b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;
- c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes.
- d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;
- e) Se conformará un sistema nacional que incluya todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque poblacional, diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio.
- f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;
- g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que se facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.
- h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.
- i) Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.

Comentarios al artículo 5: En términos generales, desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo se considera que la redacción de este artículo es acorde con el objeto de la Ley y guarda relación con el fin social y ecológico de la propiedad establecido en la Constitución Política y la Ley, así como con los principios establecidos en la Ley 675 de 2001, que pretenden ser ampliados o modificados mediante el presente Proyecto.

Sin embargo, sugerimos de manera respetuosa que el literal c) de artículo de referencia contenga una definición más específica en cuanto a quien denomina la norma como “propietario inicial”, pues este aspecto tal como está planteado puede recaer sobre una persona fallecida o que está fuera del país, etc., Además de que se puede perder de vista el hecho de que cada vivienda tiene su propietario –o puede tener varios propietarios- para que entre a responder el inicial de las zonas o bienes comunes.

En cuanto al literal e), esta cartera se permite sugerir aclarar en detalle su contenido, pues no se establece de forma inequívoca el tipo de sistema que se pretende implementar -si este es de

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

información o participación- y la redacción podría resultar de difícil interpretación para los actores que convergen en la propiedad horizontal.

Finalmente, sugerimos validar la conveniencia de incluir lineamientos dirigidos a planificar y controlar el desarrollo de actividades comerciales, industriales y turísticas dentro de bienes que hacen parte de un régimen de Propiedad Horizontal, cuestión de competencia de esta cartera ministerial y de suma importancia para el desarrollo planificado y ordenado de la economía, la internacionalización del comercio, la transición energética del país en el contexto de la crisis climática actual, y la construcción de una paz estable y duradera mediante el establecimiento de territorios turísticos de paz y una cultura turística de paz.

Por esto, se recomienda la siguiente redacción:

Artículo 5. Lineamientos de la Política Pública. *La Política Pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:*

- a) *Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y garantizar la función social y ecológica de la propiedad;*
- b) *Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;*
- c) *Generar mecanismos de control como respuesta a los primeros propietarios de un inmueble, así como las constructoas y desarrolladores de proyectos urbanísticos que incumplan con la entrega de bienes comunes.*
- d) *Generar mecanismos de control como respuesta al uso indebido del suelo, del desarrollo de actividades comerciales, industriales o turísticas sin el lleno de los requisitos y/o autorizaciones legales y urbanísticos, así como de las conductas prohibidas por la normatividad vigente.*
- e) *Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;*
- f) *Se conformará un sistema nacional de participación ciudadana que incluya todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque poblacional, diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana, la atención de las necesidades específicas del territorio y la adopción de medidas concertadas, en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio.*
- g) *A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;*
- h) *Implementar las acciones necesarias de tal manera que se facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.*
- i) *Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.*

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

j) *Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.*

Artículo 7. Responsables. *El Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior serán las entidades encargadas de la elaboración, formulación e implementación de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses.*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal.

Comentarios al artículo 7: Como ya se ha mencionado en este documento de conformidad con las Leyes 300 de 1996, 388 de 1997, 675 de 2001, 1454 de 2011 y 1801 de 2016, los bienes de propiedad exclusiva o de propiedad común que hacen parte de un régimen de propiedad horizontal pueden destinarse tanto a la vivienda, como al desarrollo de actividades comerciales, industriales o turísticas, siempre que se cumpla con la normatividad urbanística vigente contenida en los Planes de Ordenamiento Territorial y se tramiten las licencias y permisos necesarios para el desarrollo de la actividad específica.

Por esto, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo considera que la tarea de intentar solucionar los problemas asociados a bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante la formulación, implementación y evaluación de una Política Pública es una cuestión que atañe a esta cartera, en cuanto se abordarán problemáticas específicas de competencia del Ministerio como ente encargado de formular, adoptar, dirigir y coordinar las políticas en materia de desarrollo económico y social del país, relacionadas con la competitividad, integración y desarrollo de los sectores productivos de la industria, la micro, pequeña y mediana empresa, el comercio exterior de bienes, servicios y tecnología, la promoción de la inversión extranjera, el comercio interno y el turismo; y ejecutar las políticas, planes generales, programas y proyectos de comercio exterior.

Por esto, se recomienda la siguiente redacción:

Artículo 7. Responsables. *El Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior, en coordinación con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán las entidades encargadas de la elaboración, formulación e implementación de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses.*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal.

Artículo 10. Vigencia. *Esta Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias*

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



Comentarios al artículo 10: Desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo se considera que este artículo no es lo suficientemente claro que en cuanto a las normas deroga, por lo que se debería especificar mejor tal cuestión. Lo anterior con fin de prevenir posibles situaciones de litigio que se generen en el proceso de implementación del presente proyecto de Ley.

En conclusión, en la medida en la que el proyecto que busca establecer los lineamientos para una política pública de Propiedad Horizontal se hace fundamental que este pueda incluir una revisión detallada de las normas se modifican o deroga, como el articulado la Ley 675 de 2001. Asimismo, desde esta cartera nos permitimos sugerir la conveniencia de hacer alusión a las actividades del sector turístico dentro de la propiedad horizontal, en especial la vivienda turística (hoy en día esta es una forma de alojamiento turístico definido y reglamentadas por otras leyes en el país que tienen ejecución en la propiedad horizontal).

Por último, es importante manifestar que, desde esta cartera, reconocemos el interés en generar propuestas que estén encaminadas a mejorar la oferta del turismo a nivel nacional y estaremos atentos en caso de precisar información adicional en el trámite legislativo de este proyecto de ley.

“De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012.”

Cordialmente,



JUAN OSWALDO MANRIQUE CAMARGO (E)
VICEMINISTRO DE TURISMO (E)
DESPACHO DEL VICEMINISTERIO DE TURISMO

11

Elaboró: FABIO ALEJANDRO PEREA HOLGUIN
Revisó: CARLOS ARIEL BAUTISTA GONZALEZ
Aprobó: JUAN OSWALDO MANRIQUE CAMARGO (E)

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